

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10885** *Resolución de 28 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Archena, por la que se deniega la inscripción de una instancia de heredera única.*

En el recurso interpuesto por doña R. S. A. O. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Archena, doña Carmen María Ferrer Martínez, por la que se deniega la inscripción de una instancia de heredera única.

#### Hechos

##### I

La situación registral existente en el Registro de la Propiedad de Archena es la que sigue: inscripción 4.<sup>a</sup> de fecha 7 de enero de 1986 practicada en virtud de escritura autorizada por el notario don Francisco Artero García el día 18 de septiembre de 1985, por la que don J. V. G., casado con doña R. O. M., adquirió la finca registral número 5.494 del término de Archena con carácter presuntivamente ganancial. Con posterioridad, consta la inscripción 5.<sup>a</sup> de fecha 30 de septiembre de 2013 por la que se rectifica la inscripción 4.<sup>a</sup> en el sentido de que el carácter de la adquisición realizada en su día por don J. V. G. fue en realidad el de privativo y no el de presuntivamente ganancial, ya que su régimen económico-matrimonial era el de separación de bienes al tener ambos vecindad civil catalana al tiempo de la adquisición. Registralmente por tanto la finca 5.494 del término de Archena figura inscrita a favor de don J. V. G. con carácter privativo.

##### II

Presentados el día 4 de abril de 2019 una instancia privada suscrita por doña R. S. A. O., de fecha 4 de abril de 2019, y legitimada notarialmente, como heredera única de doña R. O. M. por la que solicitaba la inscripción a su favor de la finca 5.494, certificados de defunción de don J. V. G. y doña R. O. M., fotocopia del testamento de doña R. O. M. del cual resultaba que doña R. O. M. estaba casada en segundas nupcias con don J. V. G., de cuyo matrimonio no tuvo descendientes, habiendo estado casada en primeras nupcias con don J. S. A. G., de cuyo matrimonio tuvo una hija llamada doña R. S. A. O., y certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad en el Registro de la Propiedad de Archena, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 839.

Asiento: 684 del Diario: 124, de fecha: cuatro de Abril del año dos mil diecinueve.

Instancia privada suscrita por Doña R. S. A. O., suscrita con fecha 4 de Abril de 2019, y legitimada la firma en igual fecha, por el Notario de Archena, Don F. S. D.

El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, en relación con los antecedentes del Registro, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha resuelto no

practicar la inscripción solicitada de la finca registral 5494 del término de Archena, en base a los siguientes:

#### Hechos.

Se solicita la inscripción de una transmisión por causa de muerte de la finca registral 5.494 del término de Archena, que se dice en el título presentado constar inscrita a favor de la causante, Doña R. O. M.

Sin embargo de los asientos del Registro resulta que según la inscripción 2.<sup>a</sup> de esta finca, en virtud de escritura otorgada en Archena, el día 18 de Septiembre de 1985, ante el Notario Don Francisco Artero García, número 1027 de protocolo, Don J. V. G., adquirió indicada finca registral, por compra en estado de casado con Doña R. O. M., no manifestando el régimen matrimonial por el que se regía el matrimonio, por lo que fue inscrita con carácter presuntivamente ganancial. Y en virtud de instancia suscrita en Archena, el día 23 de Septiembre de 2013, por Don J. V. G., se solicita la inscripción, cual se practicó, que la finca fuera inscrita con carácter privativo a favor de Don J. V. G., ya que el mismo en el momento de la adquisición de la finca, ambos tenían la vecindad civil catalana, lo que se acreditó con certificado de matrimonio expedido por el Registro Civil de Barcelona, con fecha 4 de Mayo de 1982, y con otro certificado expedido con fecha 27 de Septiembre de 2004, por el Jefe de la Sección del Archivo de Población del Ayuntamiento de Barcelona.

Además, según resulta de este Registro, en la inscripción 2.<sup>a</sup> de la finca registral 9.369 del término de Archena, practicada en virtud de escritura otorgada en Archena, el día 27 de Julio de 1984, ante el Notario Don Pedro de la Herrán Matorras, como sustituto de su compañero Don Francisco Artero García, los cónyuges Don J. V. G. y Doña R. O. M., manifestaron estar casados bajo el régimen catalán de separación de bienes, por lo que dicha vecindad civil catalana, ya constaba en este Registro.

En virtud de los hechos relacionados, la inscripción de herencia que se solicita no puede ser practicada, pues no perteneciendo la finca a la causante, Doña R. O. M., no puede transmitirla mortis causa.

#### Fundamentos de Derecho.

Art. 18 LH: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro».

#### Principio registral de tracto sucesivo en sentido material y formal.

Art. 20.1.º y 2.º LH: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada».

RDGRyN 19 abril 1999 considera el tracto sucesivo material, que implica el respeto a la cadena de titularidades, como insoslayable.

Art. 100 RH: «La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad

El defecto observado se considera insubsanable, no pudiendo solicitarse anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable, de acuerdo con lo previsto en los arts. 42.9, 65 y 323 LH. No se practica anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. La presente nota de calificación negativa lleva consigo la prórroga

automática de la vigencia del asiento de presentación por un plazo de 60 días, contados desde la última notificación a que se refiere el art.323 LH. Contra esta nota de calificación negativa puede (...)

Archena a ocho de Abril del año dos mil diecinueve La registradora titular (firma ilegible): Fdo: Carmen M.ª Ferrer Martínez».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. S. A. O. interpuso recurso el día 2 de mayo de 2019, acompañando de certificado de titularidad catastral de doña R. O. M. sobre la parcela 8804104XH4280D0001OB, de solicitud de rectificación de titularidad registral presentada en el Registro de la Propiedad de Molina de Segura número 2, y de sentencia sobre nulidad registral dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Molina de Segura a propósito de una finca perteneciente al distrito hipotecario del Registro de la Propiedad de Molina de Segura número 2, en el que alegaba lo siguiente:

«Recurso gubernativo.

Contra la resolución Registro Propiedad Archena cometiendo los siguientes errores:

- 1) No tener en cuenta el certificado del titular catastral de Dña R. O. M. (y Herederos) del Inmueble localizado C/ (...) Archena (Murcia)
- 2) No tener en cuenta que la 1.ª Escritura en Fecha: 18 septiembre 1985 está inscrita con carácter ganancial a nombre de D. J. V. G. y Dña R. O. M.
- 3) No tener en cuenta que al solicitar la inscripción a su nombre J. V. G. (ya fallecida su esposa) el 23 de septiembre de 2.013 necesitaba el registrador el consentimiento de su esposa: Dña R. O. M. o de su heredera: R. S. A. O.

Por lo que solicito:

La rectificación por parte del Registro de Archena del error cometido (en la 2.ª inscripción)

Incluyendo el nombre de su esposa: Dña R. O. y de su única y universal heredera: R. S. A. O. (1er grado) así como a sus hijos (2.º grado). Puesto que al no tener descendencia J. V. G. pasaría a un sobrino (3er grado)».

### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 8 de mayo de 2019, manteniendo su nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1 y 20 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de marzo de 2019.

1. Se debate en el presente recurso si habiéndose rectificado una inscripción, que inicialmente atribuía la titularidad con carácter presuntivamente ganancial del adquirente con su esposa, para posteriormente atribuir el bien a aquél con carácter privativo (en base a la vecindad civil del marido y estar casados en régimen de separación de bienes), puede inscribirse la finca a favor de la heredera de la esposa en virtud de instancia de heredera única, por considerar que la inscripción de rectificación que se practicó es errónea, puesto que necesitaba el consentimiento de la heredera de la esposa (ésta en el momento de la rectificación ya había fallecido). La registradora entiende que no se cumple el principio de tracto sucesivo y que no constando ningún derecho sobre la

registral en cuestión a favor de doña R. O. M., no puede transmitir ningún derecho en favor de doña R. S. A. O.

2. El recurso debe ser desestimado. Tiene razón cuando la registradora afirma que no se cumple el tracto sucesivo (artículo 20 Ley Hipotecaria), pues no existe registralmente ningún derecho inscrito a favor de la causante de la herencia.

No puede este Centro Directivo dirimir en esta sede si la inscripción anterior de rectificación de la titularidad del bien, que inicialmente figuraba como presuntivamente ganancial, debió hacerse o no con el consentimiento de los herederos de la esposa a la que favorecía la presunción de ganancialidad, puesto que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

3. Como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 21 de marzo de 2019 así como las citadas en ella en el apartado «Vistos»), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Este principio se consagra en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria referido a las inexactitudes del Registro que procedan de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en todas éstas, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

Por tanto, si el recurrente entiende que la titularidad reflejada en el Registro de la Propiedad es inexacta y la rectificación no puede obtenerse con el consentimiento unánime de todos los interesados, debe instar la correspondiente demanda judicial.

De acuerdo con lo anterior, ha afirmado este Centro Directivo de forma reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), por tanto, conforme a esta doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados.

4. Cuando una calificación ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir haya sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho o situación jurídica inscrita.

En conclusión, no es posible rectificar el Registro sin el consentimiento de todos aquellos que se verían afectados con la inscripción de la rectificación o sin demandar a aquellos judicialmente, y ello con independencia de que la práctica de la inscripción sea acertada o errónea.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 28 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.