

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**23012** *Resolución de 10 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 27 a rectificar determinados asientos registrales.*

En el recurso interpuesto por doña F. R. E. D., en nombre y representación de la sociedad «Lavaragia Real State, SL», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 27, doña María Isabel Bañón Serrano, a rectificar determinados asientos registrales.

#### Hechos

I

En instancia suscrita por doña J. R. P. se afirmaba, respecto de determinada finca, «que mediante sentencia 436/2001 de fecha 15 de noviembre de 2001, dictada por el Juzgado de 1.ª Instancia número 33 de Madrid, en juicio ordinario de menor cuantía, en reclamación de declaración de derecho de dominio y rectificación registral del actor, fue estimada la demanda a favor de la parte actora. doña J. R. P., declarando el dominio del actor sobre la finca anteriormente descrita y en cuya posesión se encontraba. Dicha sentencia fue elevada a público mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, don Pablo José López Ibáñez, con fecha 15 de octubre de 2002, número 3.032 de protocolo, e inscrita en el Registro de la Propiedad número 27 de Madrid, al tomo 495, folio 166, finca 23.875, por error con carácter presuntivamente ganancial», y se solicitaba «que teniendo en cuenta que tanto de la sentencia como de la escritura que la eleva a público se deduce que la propiedad de la finca corresponde con carácter privativo a la actora doña J. R. P., solicita la rectificación de la inscripción en el sentido de que la finca se adjudicó de forma privativa a doña J. R. P.».

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 27, fue objeto de la siguiente calificación:

«Instancia privada fechada en Madrid a 9 de febrero de 2.024, suscrita por doña J. R. P., con firma legitimada. Asiento 1.896 del Diario 53.º

Calificado el precedente documento de conformidad con lo dispuesto en el Art. 18 de la Ley Hipotecaria y los antecedentes obrantes en el Registro de la Propiedad, en base a los siguientes hechos:

Primero: Con fecha 18 enero de 2.024 se presenta la citada Instancia privada, por la que doña J. R. P., solicita la rectificación de la inscripción 1.ª de la finca 23.875, – practicada en virtud de escritura de adquisición de la propiedad por usucapión, otorgada en Madrid a 15 de octubre de 2.002 ante el Notario Don Pablo José López Ibáñez, número 3.032 de su protocolo–, solicitando quede inscrito el dominio de la finca a favor de dicha señora, con carácter privativo, y no con carácter presuntivamente ganancial como consta en el Registro.

Segundo: Mediante Sentencia, firme, número 436/200, de fecha 15 de noviembre de 2.001 del Juzgado de Primera Instancia Número 33 de los de Madrid, autos 688/2.000, se declaró la prescripción extintiva de los derechos de los herederos de la entonces titular de registral de la finca 16.263, de la que es continuación la número 23.875, –Doña M. C. P. G.–, declarando el dominio de la actora, Doña J. R. P., sobre dicha finca, en cuya posesión se encontraba, ordenándose la inscripción en el Registro de la Propiedad a su favor.

La citada Sentencia, fue protocolizada por escritura otorgada el día 15 de octubre de 2.002 ante el Notario de Madrid Don Pablo José López Ibáñez, número 3.032 de su protocolo, por Doña Ana María Olalla Camarero, Magistrado Juez del citado Juzgado y por Doña J. R. P., casada en régimen de gananciales con Don M. B. S., y en cuya escritura se hace constar que la finca queda en propiedad de esta última señora, con carácter privativo.

La relacionada escritura motivó la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca 23.875, practicada con fecha 9 de diciembre de 2.002, apareciendo firmada por la Registradora titular Doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo.

Tercero: Se acompaña junto a la instancia la siguiente documentación:

- primera copia de la citada escritura de adquisición de la propiedad por usucapión.
- primera copia de la escritura de disolución de sociedad de conyugal y capitulaciones matrimoniales, otorgada en Madrid a 23 de enero de 2.007 ante el Notario Don M. Alfonso González Delso, número 240 de su protocolo.
- Certificado de matrimonio de Doña J. R. P. y Don M. F. B. S.

En base a los anteriores hechos y vistos los artículos Vistos los artículos 1, 13, 17, 20, 32, 38, 40 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; 314 a 331 del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 25 de septiembre y 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 24 de septiembre de 2001, 10 de septiembre de 2004, 2 de febrero, 13 de septiembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio y 27 de diciembre de 2010, 7 de marzo, 8 de abril, 23 de agosto y 2 de diciembre de 2011, 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012, 1 de julio de 2013, 24 de abril de 2014, 16 de abril de 2015, 29 de marzo de 2017, 11 de mayo de 2018 y 29 de mayo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de noviembre de 2021, 26 de septiembre de 2023 y 5 de febrero de 2024, se suspende la inscripción por los siguientes defectos y fundamentos jurídicos:

1. La rectificación de un asiento del registro requiere el consentimiento de todos los interesados. Apareciendo la finca inscrita a favor de doña J. R. P. con carácter presuntivamente ganancial, adquirida en estado de casada en régimen de gananciales con don M. B. S., debe constar el consentimiento de este último, y caso de su fallecimiento, –extremo que no se acredita– deben consentir sus herederos.

Son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados, el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria.

Sólo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación.

Es Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, (cfr. Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 10 de abril de 2017), que la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho, 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 (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria). No puede alterarse, por tanto, el contenido de los asientos sin dicho consentimiento o resolución judicial.

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse, estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

Uno de dichos supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII, que previene que los errores cometidos en los asientos del Registro a que se refiere el apartado c) del artículo 40, podrán ser materiales o de concepto (artículo 211).

El artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos; por otra parte, el artículo 216 de la misma ley señala que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulte claramente de las mismas), el cometido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

En consecuencia, si la solicitante de la rectificación entiende que tanto de la sentencia como de la escritura de elevación a público se deduce que la propiedad de la finca le corresponde con carácter privativo y no presuntivamente ganancial, y que la titularidad reflejada en el Registro de la Propiedad es inexacta, tratándose tal rectificación de un error de concepto, si no puede obtenerse el consentimiento de todos los interesados, debe instar la correspondiente demanda judicial.

No se toma Anotación Preventiva de Suspensión por defectos subsanables, por no haberse solicitado.

Queda prorrogado el asiento de presentación en la forma y efectos previstos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Ante esta Nota de calificación cabe (...)

Madrid, La Registrador Doña María Isabel Bañón Serrano Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Isabel Bañón Serrano registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid núm. 27 a día catorce de mayo del dos mil veinticuatro».

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Fuenlabrada número 3, doña Dulce María Calvo González-Vallinas, quien, el día 17 de mayo de 2024 confirmó la calificación de la registradora sustituida con los siguientes fundamentos jurídicos:

«Vistos los artículos 18, 19 bis de la Ley Hipotecaria;

Conforme al artículo 19 bis apartado 5, segundo párrafo “En la calificación el Registrador sustituto se ajustará a los defectos señalados por el Registrador sustituido y

respecto de los que los interesados hubieran motivado su discrepancia en el escrito en el que soliciten su intervención, no pudiendo versar sobre ninguna otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (...)"

La calificación del Registrador sustituto tiene como el único alcance remover los defectos achacados por el Registrador sustituido, tal y como recuerda la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero de 2005.

No pueden tenerse en cuenta documentos que no fueron presentados al Registrador sustituido (RRDGRN de 11 de julio de 2012, de 13 de septiembre de 2017), como es natural, pues la calificación sustitutoria no es la vía para subsanar el defecto.

Por otra parte, el Registrador sustituto no puede añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, como viene recordando el Centro Directivo en Resoluciones tales como las de 29 de febrero de 2008, de 12 de febrero de 2010 y de 16 de septiembre de 2014, entre otras.

Asimismo, la RDGRN de 25 de mayo de 2015 afirma que es "un requisito indispensable para emitir la calificación sustitutoria solicitada que el registrador sustituto reciba la documentación previamente calificada por el registrador sustituido, siendo inadmisibles la aportación de fotocopias y ello por un doble motivo: en primer lugar, por aplicación del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, careciendo las meras fotocopias de las solemnidades previstas en la Ley para el acceso al Registro de la documentación, y en segundo lugar, porque la calificación sustitutoria de conformidad con el artículo 19 bis, párrafo cuarto, apartado 5.º, de la Ley Hipotecaria, debe ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad sin admitir ninguna pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma, por lo que deben adoptarse las medidas necesarias para que los documentos objeto de la calificación sustitutoria sean los mismos que se presentaron en su día y de ahí el derecho a retirar los documentos del registro donde estuvieran presentados a que se refiere el inciso final del artículo 6 antes referido."

Entrando en el fondo del asunto, como recuerda la Resolución de 28 de enero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado: "el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial (a diferencia del control que sí le compete, en cambio, sobre los trámites e incidencias esenciales de un procedimiento o expediente administrativo, si se compara el tenor del artículo 99 frente al artículo 100 del Reglamento Hipotecario), su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, independientemente del modo en que se haya cumplimentado ese emplazamiento, cuya falta sí debe denunciar el registrador pero cuyo modo sólo compete apreciar al juez.

Pues bien, en el presente supuesto, el principio constitucional de la tutela judicial efectiva consagrado por la Constitución Española ('todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión') tiene su traslación en el ámbito hipotecario a través el artículo 40, apartado d), de la Ley Hipotecaria, que no permite la rectificación de los asientos registrales, a menos que presten su consentimiento aquéllos a quienes el asiento a rectificar conceda algún derecho o, en su defecto, exista resolución judicial firme en procedimiento entablado contra los mismos, para de este modo poder desplegar todos los medios de defensa de

‘los intereses’ a que se refiere el artículo 24 de la Constitución Española. Y no puede desconocerse que la inscripción de una finca a favor de una persona casada ‘con carácter presuntivamente ganancial’ otorga parte de la titularidad de la misma al cónyuge del titular registral o, en el caso de haber muerto, a sus herederos, razón por la cual ha de confirmarse el defecto primero.”

En el mismo sentido, podemos citar la Resolución de 29 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, “hay que recordar que constituye un principio básico en nuestro derecho hipotecario que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., las Resoluciones citadas 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. 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.”

Debo, por tanto, confirmar la calificación de la Registradora Propiedad de Madrid número 27».

#### IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña F. R. E. D., en nombre y representación de la sociedad «Lavaragia Real State, S.L.», interpuso recurso el día 17 de junio de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Con fecha 12 de febrero de 2024, se presentó por vía telemática, en el Registro de la Propiedad número 27 de Madrid, copia autorizada de la escritura otorgada en Madrid, el día nueve de febrero de dos mil veinticuatro, bajo la fe de Don Santiago Mora Velarde, con el número 370 de su protocolo; en dicho título doña J. R. P., viuda, vende y transmite a la mercantil Lavaragia Real State, S.L., el pleno dominio de la totalidad de la finca registral 23.875 del archivo de dicho Registro, “Piso (...) de Madrid”, causando el asiento 1320 del libro diario de operaciones número 53. Con fecha veintinueve de febrero de dos mil veinticuatro, se aporta el título referido en soporte papel, acreditando su presentación ante la Dirección General de Tributos, con la autoliquidación telemática correspondiente.

Segundo. Con fecha 21 de marzo de 2024, se procede por parte de la registradora Doña María Isael Bañón Serrano, a la calificación desfavorable del título, porque “La

finca aparece inscrita a favor de dicha señora, con carácter presuntivamente ganancial, habiéndola adquirido en estado de casada en régimen de gananciales con Don M. B. S., por título de usucapión, en virtud de escritura otorgada el día 15 de octubre de 2.002 ante el Notario de Madrid, Don Pablo José López Ibáñez, número 3.032 de su protocolo. Alegando en sus fundamentos de derecho 'Aparecer la finca inscrita favor de persona distinta de la transmitente, no cumpliéndose así el requisito del tracto sucesivo conforme el artículo 20 de la Ley Hipotecaria', que a continuación transcribe literalmente, y hace constar 'Habiendo adquirido la finca doña J. R. P., en estado de casada en régimen de gananciales con don M. B. S., y apareciendo inscrita a favor de dicha señora con carácter presuntivamente ganancial, y siendo actualmente el estado civil de la vendedor el de viuda, debe inscribirse previamente el título del que traiga causa, liquidación de sociedad de gananciales, herencia, etc., o acreditar, en su caso el carácter privativo de la adquisición.'".

Tercero. A la vista de dicha calificación, con fecha 12 de Abril de 2.024, se presenta Instancia suscrita por la vendedora doña J. R. P., el nueve de febrero de dos mil veinticuatro, encontrando su firma legitimada el doce de abril de dos mil veinticuatro, por el Notario de Madrid don Santiago Mora Velarde, solicitando la rectificación de la inscripción en la que consta el carácter de adquisición como bien "presuntivamente ganancial", y hacer constar que en realidad la finca, tiene el carácter de "bien privativo", en base al contenido de la escritura de adquisición de la Propiedad por usucapión, otorgada en Madrid el 15 de Octubre de 2.002, bajo la fe de Don Pablo José López Ibáñez, con el número 3032 de su protocolo general, en la que se eleva a publico la Sentencia dictada el quince de noviembre de dos mil uno, por la Magistrada Juez, Doña Ana María Ollala Camarero, titular del Juzgado de Primera Instancia número 33 de Madrid, Sentencia número 688/2000, dictada en el Procedimiento de Menor cuantía número 688/2000, por la que se declara producida prescripción extintiva de los derechos que pudieran corresponderles a los demandados sobre la Vivienda sita en el Piso (...) de Madrid, declarando el dominio actor doña J. R. P., sobre la finca citada en cuya posesión se encuentra; en Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales seguido en el referido Juzgado bajo el número 203/2022, se dictó por la Magistrada Juez, Doña Ana María Ollala Camarero, Auto de fecha veintitrés de marzo de dos mil dos despachando la ejecución que consiste en la elevación a escritura pública del inmueble objeto de este asunto sito en la calle (...) de Madrid, y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente a favor de la ejecutante D.<sup>a</sup> J. R. P.; encontrándose ambos documentos junto entre otros la demanda que dio origen al Procedimiento de Menor Cuantía 688/2000. Igualmente se acompañó a la instancia referida, la copia autorizada de la escritura de Disolución de Sociedad Conyugal y Capitulaciones Matrimoniales, otorgada en Madrid el veintitrés de enero de dos mil siete, bajo la fe de Don M. Alfonso González Delso, con el número 240 de su protocolo general, por la que los cónyuges don M. B. S. y doña J. R. P., que contrajeron matrimonio en Madrid el 23 de Agosto de 1980, inscrito en el Registro Civil de (...), al tomo 135 página 26, bajo el régimen legal de gananciales, modifican dicho régimen pactando que en lo sucesivo será el de separación absoluta de bienes, y proceden a liquidar la sociedad de gananciales entre ellos existente, adjudicándose la única finca cuya titularidad correspondía a la sociedad de gananciales, "Vivienda en término municipal de San Javier, en (...)", finca registral 26.837 del Registro de la Propiedad de San Javier; que se adjudicaron los cónyuges por mitades indivisas, en la liquidación de gananciales.

Cuarto. La instancia junto con los títulos relacionados en apartado precedente, fue objeto igualmente de calificación desfavorable, con fecha catorce de mayo de dos mil veinticuatro, en la que deniega la práctica de la rectificación registral en base a los títulos aportados, alega la indefensión de los herederos de Don M. B. S., conforme al art. 24 de la Constitución Española; califica la discordancia del Registro con la realidad, como un error de concepto, y emplaza la parte vendedora, si no puede obtener el consentimiento de los causahabientes de Don M. B. S., a instar la correspondiente demanda judicial.

Quinto. Frente a dicha calificación, se instó Calificación Sustitutiva, que correspondió a la Registradora de Fuenlabrada número tres, quien con fecha diecisiete de mayo de dos mil veinticuatro, confirmo la Calificación.

Sexto. En la escritura de adquisición de la propiedad por usucapión citada en el apartado tercero, se indica con total claridad en su estipulación Primera. 1. "La finca descrita bajo el expositivo I, precedente, queda en propiedad de doña J. R. P., con carácter privativo, como cuerpo ciento, con todos sus derechos y anexos; libre de arrendatarios e inquilinos; al corriente en el pago de cañones, arbitrios, contribuciones e impuestos." Esta circunstancia del carácter privativo de la adquisición, contenida en el título, fue sustituida por el Registrador que practicó la inscripción por la de "carácter presuntivamente ganancial", se presume, que en aplicación del contenido del apartado 1 del artículo 94 del Reglamento Hipotecario. Ahora bien, dicha presunción que erróneamente apreció e inscribió el Registrador, ignorando el contenido del título, en el que intervino la Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 33 de Madrid, sin tener en cuenta que cuando el Juez otorga de oficio una escritura, actúa en ejercicio de la potestad jurisdiccional, cuyos despliegan toda su eficacia, también en el ámbito registral; y Doña J. R. P., he ignorando [sic] que resulta imposible la aplicación de dicha presunción, pues procediendo la adquisición de una usucapión, y que según los datos obrantes en la propia escritura en la que se encuentran testimoniados, tanto la demanda como la Sentencia y Autos relativos al procedimiento, resulta que la usucapión se inició en 1970, –encontrándose la adquirente en estado de soltera–, y que tanto la doctrina, como las Sentencias del Tribunal Supremo, entienden que la adquisición se considera producida desde el momento inicial de la usucapión.

Séptimo. La inscripción con carácter presuntivamente ganancial, del apartado 1 del artículo 94 del Reglamento Hipotecario, es una presunción "iuris tantum", y la misma se encuentra desvirtuada, por el contenido del propio título –erróneamente– inscrito, y además, por la escritura de capitulaciones matrimoniales, otorgada en Madrid el veintitrés de enero de dos mil siete, bajo la fe de Don M. Alfonso González Delso, con el número 240 de su protocolo general, reseñada en el apartado 32 del presente recurso, pues don M. B. S. y doña J. R. P., ya han liquidado los bienes gananciales, y por tanto calificado como no gananciales los restantes, destruyendo la presunción del Art. 94,1 del Reglamento Hipotecario.

Y en vista de lo expuesto, se interpone frente a la calificación reseñada, el Recurso establecido en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, solicitando que por esa Dirección General, se dicte resolución, por la que a la vista de la documentación aportada, se tenga por desvirtuada la presunción de ganancialidad erróneamente atribuida, y se proceda a la inscripción del título, en los términos que resultan del mismo».

V

Mediante escrito, de fecha 21 de junio de 2024, la registradora de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General, con su preceptivo informe.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 606 del Código Civil; 1, 13, 17, 20, 32, 38, 40 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; 314 a 331 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 2 de febrero de 1991, 28 de febrero de 1999, 3 de diciembre de 2004, 14 de diciembre de 2005, 24 de enero de 2008, 30 de abril de 2010, 8 de noviembre de 2011 y 20 de febrero de 2012; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 25 de septiembre y 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 24 de septiembre de 2001, 10 de septiembre de 2004, 2 de febrero, 13 de septiembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio y 27 de diciembre de 2010, 7 de marzo, 8 de abril, 23 de agosto y 2 de diciembre de 2011, 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012, 1 de julio de 2013, 24 de abril

de 2014, 16 de abril de 2015, 29 de marzo de 2017, 11 de mayo de 2018 y 29 de mayo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de noviembre de 2021, 26 de septiembre de 2023 y 5 de febrero y 26 de marzo de 2024, entre otras.

1. Por instancia presentada en el Registro de la Propiedad se solicita la rectificación de la inscripción de determinada finca en el sentido de que ésta es de carácter privativo de la solicitante y no presuntivamente ganancial de ella y su esposo, como consta en el asiento registral.

La inscripción se practicó mediante escritura de protocolización de sentencia firme por la que se declaró el dominio de dicha señora sobre la referida finca, por usucapión, y se ordena su inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre de la actora (sin que nada se exprese sobre su carácter ganancial o privativo). Y en la referida escritura, otorgada por dicha persona y el juez, se expresa que la finca descrita queda en propiedad de aquella, con carácter privativo.

La registradora de la Propiedad considera que si la solicitante de la rectificación entiende que tanto de la sentencia como de la escritura de protocolización de ésta se deduce que la propiedad de la finca le corresponde con carácter privativo y no presuntivamente ganancial, y que la titularidad reflejada en el Registro de la Propiedad es inexacta, tratándose tal rectificación de un error de concepto, si no puede obtenerse el consentimiento de todos los interesados, debe instar la correspondiente demanda judicial.

La recurrente alega, en síntesis, que la inscripción con carácter presuntivamente ganancial de la finca se encuentra desvirtuada por el contenido del propio título erróneamente inscrito.

2. El párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria establece que «los asientos del Registro practicados en los libros están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Y el artículo 38 del mismo texto legal establece lo siguiente: «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada sin que previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a un tercero».

3. La rectificación registral se practica conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro. Estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general cualquier otra causa no especificadas en la ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

4. Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el título VII.

Este título VII comienza indicando que los errores cometidos en los asientos del Registro a que se refiere el apartado c) del artículo 40 podrán ser materiales o de concepto (artículo 211).

El artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos; por otra parte, el artículo 216 de la misma ley señala que se comete error de

concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulte claramente de las mismas), el cometido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

5. En el presente caso, el error al que se refiere la recurrente sería de concepto, pues al transcribir en el Registro el contenido del título se habría alterado su verdadero sentido.

A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria.

El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que: «Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectifican sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene».

A la vista del citado artículo, el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación. Y ello porque, en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud.

En ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir, será necesaria la oportuna resolución judicial.

Por todo ello, la calificación de la registradora debe ser confirmada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 10 de septiembre de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.