

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6365 *Resolución de 17 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Fuenlabrada n.º 4, por la que se suspende la inscripción, en cuanto a una finca registral, de una escritura de adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. N. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Fuenlabrada número 4, don Manuel Mariano Crespo López, por la que se suspende la inscripción, en cuanto a una finca registral, de una escritura de adjudicación de herencia.

Hechos

I

En la escritura de adjudicación de herencia autorizada el día 13 de julio de 2011 por el notario de Madrid, don Fernando Pérez Alcalá del Olmo, con el número 1.851 de protocolo, se adjudicó a doña M. P. R. N por herencia de su fallecido esposo la finca registral número 1.182 del Registro de la Propiedad de Fuenlabrada, además de otra finca más cuya inscripción ha sido practicada en virtud de la misma escritura. Se hacía constar en el documento que el causante falleció en estado de casado en primeras nupcias con la adjudicataria, a la que aquél instituyó como única heredera en el testamento otorgado en el año 2009; y se insertaba también copia del libro de familia en que constaba que el estado civil del causante era el de soltero antes del matrimonio celebrado en el año 2010 con la adjudicataria. Sin embargo, la citada finca registral 1.182 constaba inscrita a favor del causante para su sociedad de gananciales con doña C. S. M., en virtud de la inscripción 1.ª practicada en el año 1984.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

1.º El día 16 de septiembre de 2019 fue presentada en este Registro la escritura de adjudicación de herencia autorizada el día 13 de julio de 2011 por el notario de Madrid, don Fernando Pérez Alcalá del Olmo, bajo el número 1.851 de orden de su protocolo, motivando el asiento 1.672 del Tomo 106 del Libro Diario.

2.º En la escritura presentada doña M. P. R. N. se adjudica, por herencia de su fallecido esposo, la finca registral 1.182 de Fuenlabrada, Sección Primera, además de otra finca más cuya inscripción ha sido practicada en virtud de la misma escritura presentada. Se hace constar en el documento que el causante falleció en estado de casado en primeras nupcias con la adjudicataria, a la que aquél instituyó como única heredera en el testamento otorgado en el año 2009; y se inserta también copia del Libro de Familia en que consta que el estado civil del causante era el de soltero antes del matrimonio celebrado en el año 2010 con la adjudicataria. Sin embargo, la finca registral 1.182 consta inscrita a favor del causante para su sociedad de gananciales con doña C. S. M., en virtud de la inscripción primera practicada en el año 1984 –del título que motivó tal inscripción, al que se refiere la escritura ahora presentada en el apartado “Título” donde literalmente dice “Le pertenece por

compra a don M. P. L. y doña A. R. L., en estado de soltero, aunque en el título figura casado...”-. Resulta de notas marginales a la inscripción primera que la citada doña C. S. M. presentó sendas instancias en el año 2011, por las que solicitó, y obtuvo, la cancelación por caducidad de una hipoteca y condición resolutoria que gravaban la expresada finca.

3.º Resulta de todo ello que parece existir una contradicción entre la inscripción en este Registro –y el título que la motiva según se indica en la escritura ahora presentada– por un lado, y los otros documentos antes señalados por otro, sobre el estado civil del fallecido adquirente a la fecha de la adquisición. Pero cabría también hipotéticamente, entre otras posibilidades, que el causante fuera soltero a la fecha del matrimonio con la adjudicataria por mediar declaración de nulidad de un matrimonio anterior. En todo caso la titularidad que resulta del Registro no coincide con aquella de la que se parte en la escritura presentada.

Fundamentos de Derecho:

Considerando que el artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece que 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. Y el artículo 38 de la misma Ley señala que 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

Considerando que además se realiza en el documento presentado una adjudicación hereditaria sobre el presupuesto de una determinada titularidad, que no siendo la real –salvo se solicite y obtenga la rectificación del Registro, con consentimiento de la indicada doña Consuelo o resolución judicial con arreglo al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, solicitud que sería objeto de la correspondiente calificación– evidencia un error en el resultado de la adjudicación ahora realizada. La Dirección General de los Registros y del Notariado, ha declarado, así en resolución de 18 de noviembre de 1998, –en un supuesto en que se deniega la inscripción de una partición por haberse padecido error en la determinación del haber privativo y ganancial– que habrá de confirmarse el defecto impugnado dada la necesidad de reflejar en el Registro de la Propiedad el negocio jurídico determinante del derecho real a inscribir (cfr. art. 9 de la Ley Hipotecaria y art. 51 del Reglamento Hipotecario), y por la necesaria claridad, congruencia y precisión en la configuración de los negocios jurídicos inscribibles, de modo que quede nítidamente perfilado el contenido y alcance de los derechos constituidos cuyo reflejo registral se pretende (vid. arts. 9, 21 y 31 de la Ley Hipotecaria).

Calificación:

Se suspende la inscripción del documento precedente en cuanto a la finca registral 1.182 de Fuenlabrada, por constar inscrita la misma a favor del causante para su sociedad de gananciales con doña C. S. M., no sólo a favor de aquél.

Contra esta calificación, realizada con fecha de hoy, podrá (...)

Fuenlabrada, a 24 de septiembre de 2019.–El registrador (firma ilegible), Fdo. Manuel Crespo López».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. R. N. interpuso recurso el día 25 de octubre de 2019 mediante escrito en el que exponía lo siguiente:

«Hechos y fundamentos de Derecho:

Primero.–Con fecha 13 de Julio de 2011, se otorgó escritura de adjudicación de herencia ante el Notario de Madrid, Fernando Pérez Alcalá del Olmo, bajo el

número 1851 de su protocolo, en la que con motivo del fallecimiento de Don F. S. T., acaecido el 5 de Julio de 2010, se adjudicaban en pleno dominio todos los bienes inventariados en la misma, a su esposa Doña M. R. N.

Segundo.—Entre dichos bienes se encuentra el inmueble sito en Fuenlabrada, finca registral n.º 1.182, que el causante adquirió por título de compra en 1979, ante el Notario D. Ildefonso López Aranda y Soria, bajo el número 1.810 de protocolo. Inmueble cuya inscripción ha sido suspendida, por constar inscrita la misma a favor del causante para su sociedad de gananciales con Doña C. S. M., al constar en dicha escritura que su estado civil en 1979 era casado.

Tercero.—Ante los hechos anteriormente descritos, quien suscribe, esposa y actualmente viuda del causante, alega que contrajeron matrimonio en Fuenlabrada el 26 de enero de 2.010, siendo el estado civil de D. F. S. T., soltero, dato que consta en la certificación literal del Registro Civil de Fuenlabrada (...) sin que exista anotación marginal alguna de nulidad de matrimonio anterior, ni inscripción [sic] de sentencia alguna que lo anulase, lo cual desvirtúa lo expresado en título de compraventa, sobre la expresión añadida de su estado de casado con la Sra. que se menciona.

Con dicha certificación literal del Registro Civil, documento fehaciente, se demuestra de modo absoluto la inexactitud de la inscripción a nombre de una desconocida, de la cual, lo único que aparece en la Nota del Registro de la Propiedad, es su nombre, sin que conste en ninguno de los documentos aportados, ni siquiera su Número de Identificación Fiscal, a fin de poder identificarla de alguna forma posible (...).

Cuarto.—No siendo este error dependiente de la voluntad de los interesados, no procede en definitiva, aplicar el artículo 40 D), de la Ley Hipotecaria, sino que cabe la rectificación mediante la documentación aportada por la interesada, a pesar de que es distinta de la que figura como titular registral.

Quinto.—Además de lo expresado en la certificación literal de matrimonio aportada, en la escritura de adjudicación de herencia, se adjunta a la misma, copia legitimada del Libro de familia de Doña M. R. N., con el causante, donde igualmente consta que el mismo a la fecha de dicho matrimonio, tenía el estado civil de soltero.

Sexto.—A más efecto de prueba sobre el estado civil, a fecha de la compra de la finca registral, igualmente consta en el Certificado [sic] de Actos de Últimas Voluntades emitido por la Dirección general de los Registros y del Notariado, documento igualmente fehaciente, que D. F. S. T., otorgó testamento el 18 de Junio de 1998, y posteriormente el 6 de Octubre de 2.009, ambos en estado civil soltero (...).

Séptimo.—Que desde la fecha del fallecimiento del causante y hasta el día de hoy Doña M. R. N., viene abonando el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana de la finca en cuestión como contribuyente y titular de la misma al 100 % (...).

Si hubiese como expresa el Registro de la propiedad un titular de la finca, llamado C. S. M., dicho recibo se emitirían a su nombre, siempre que en algún documento constara su número de identificación fiscal y un domicilio que pudiera identificarla de forma alguna.

Octavo.—Después de lo antedicho y probado, y puesto que difícilmente se puede obtener la rectificación del Registro, con el consentimiento de alguien no identificado y que podría ser probablemente cualquiera con el mismo nombre, creemos que procede la rectificación mediante la documentación aportada, al quedar claramente perfilado el contenido y el alcance de los derechos constituidos cuya inscripción registral se pretende (...).

Por lo expuesto solicito a la Dirección General de los Registros y del Notariado, que tenga por presentado este escrito y sus documentos, y conforme a lo expresado en el cuerpo del mismo, ordena la calificación íntegra de la Inscripción de la escritura antes debidamente descrita».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 217, 219 y 326 de la Ley Hipotecaria; 2, 92, 96 y 97 de la Ley del Registro Civil de 8 de junio de 1957; 19 de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil; 222, 749, 751 y 755 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 363 y 364 del Reglamento del Registro Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 18 de julio de 1994 y 15 de diciembre de 2005, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 2 de febrero y 13 de septiembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011, 29 de febrero de 2012, 28 de enero, 27 de febrero y 14 de mayo de 2013, 10 de enero de 2014, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 2 de marzo de 2016, 15 de marzo de 2017 y 24 de enero de 2018.

1. En el presente recurso son relevantes los siguientes hechos:

a) Con fecha 13 de julio de 2011 se otorgó escritura de adjudicación de herencia ante el notario de Madrid, don Fernando Pérez Alcalá del Olmo, bajo el número 1851 de su protocolo, en la que, con motivo del fallecimiento de don F. S. T., acaecido el día 5 de julio de 2010, se adjudicaban en pleno dominio todos los bienes inventariados en la misma a su esposa, doña M. R. N.

Se inserta en la citada escritura copia del libro de familia en que consta que el estado civil del causante era el de soltero antes del matrimonio celebrado en el año 2010 con la adjudicataria

b) Entre esos bienes se encuentra la finca registral número 1.182, que el causante adquirió por título de compra en 1979, y que consta inscrita a favor del causante para su sociedad de gananciales con doña C. S. M., al constar en dicha escritura, según confirma la recurrente en su escrito, que su estado civil en 1979 era casado.

c) Resulta de notas marginales a la inscripción primera que la citada doña C. S. M. presentó sendas instancias en el año 2011, por las que solicitó, y obtuvo, la cancelación por caducidad de una hipoteca y condición resolutoria que gravaban la expresada finca.

El registrador aduce en su calificación que hay una contradicción entre la inscripción en el Registro y el título que la motivó y los otros documentos ahora presentados sobre el estado civil del fallecido a la fecha de la adquisición. Planteando hipotéticamente, entre otras posibilidades, que el causante fuera soltero a la fecha del matrimonio con la adjudicataria por mediar declaración de nulidad de un matrimonio anterior.

La viuda del causante y recurrente alega que contrajeron matrimonio en Fuenlabrada el día 26 de enero de 2010, siendo el estado civil de don F. S. T. soltero, dato que consta en la certificación literal del Registro Civil de Fuenlabrada, sin que exista anotación marginal alguna de nulidad de matrimonio anterior, ni inscripción de sentencia alguna que lo anulase, lo cual desvirtúa lo expresado en título de compraventa.

2. Con carácter previo es preciso recordar que el recurso contra la calificación registral tiene exclusivamente por objeto revisar las calificaciones negativas emitidas por los registradores de la Propiedad y que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

La recurrente acompaña al escrito del recurso el certificado literal de matrimonio del Registro Civil de Fuenlabrada que no fue presentado en el Registro al tiempo de emitir la calificación ni posteriormente, una vez recaída ésta, a efectos de intentar la subsanación del defecto apreciado. Por lo tanto, no pudo ser analizado por el registrador para efectuar

la calificación recurrida. En consecuencia, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

Esta doctrina se ha visto recogida en la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que señala en su fundamento tercero: «(...) De tal forma que, en un caso como el presente, respecto de lo que constituye la función calificadora de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado. Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del art. 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos».

3. También como cuestión previa señala el registrador en su informe que en el recurso se solicita la rectificación del Registro, la cual no se solicitó expresamente en la escritura presentada, y por ello la calificación, como en la misma se advirtió, no se refiere a solicitud de rectificación alguna, sino a una adjudicación hereditaria en que la finca que se trata de inscribir consta inscrita a favor del causante para una anterior sociedad de gananciales del mismo con persona cuyo consentimiento – o de sus causahabientes– no consta.

No obstante lo anterior, en la escritura se inserta copia del libro de familia acreditativa de que el causante contrajo primeras nupcias en el año 2010 con la adjudicataria, y se hace constar que la finca pertenece al causante por compra en estado de soltero, aunque en el título de adquisición figura casado. Esta afirmación está poniendo de manifiesto un error en el título que causó la inscripción por lo que el acceso al registro de la adjudicación hereditaria pasa necesariamente por la rectificación registral.

Y a ella se refiere también la nota de calificación cuando dice: «Considerando que además se realiza en el documento presentado una adjudicación hereditaria sobre el presupuesto de una determinada titularidad, que no siendo la real –salvo que se solicite y obtenga la rectificación del Registro, con consentimiento de la indicada doña C. o resolución judicial con arreglo al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, solicitud que sería objeto de la correspondiente calificación– evidencia un error en el resultado de la adjudicación ahora realizada».

Por todo lo anterior podemos concluir que el registrador, aun cuando exige que la rectificación se solicite expresamente, señala la existencia de un error y que en la escritura dicho error se reconoce, considerando la adjudicataria que el contenido de la escritura ahora presentada, a salvo de lo dicho en el apartado anterior sobre la aportación de nuevos documentos, es bastante para que se consigne la inscripción a su favor.

4. Entrando en el fondo del recurso, la cuestión guarda muchas similitudes con la resuelta en la Resolución de este Centro Directivo de 24 de enero de 2018, en la que se señaló que como ha recordado la Resolución de 15 de marzo de 2017: «Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial que afirma 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., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), 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. 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».

5. En el supuesto que da lugar a la presente se pretende la rectificación del contenido del Registro sin que la persona a quien el asiento atribuye una determinada posición jurídica, cónyuge del titular registral sobre el bien inscrito para la sociedad de gananciales, haya prestado el consentimiento o haya disfrutado en un procedimiento judicial de la posición jurídica prevista en el ordenamiento.

La rectificación del estado civil del causante afecta al régimen jurídico del bien adquirido, régimen publicado por el Registro de la Propiedad y amparado por el principio de legitimación del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «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».

Se presume en consecuencia que el bien inscrito pertenece a su titular bajo el régimen jurídico de la sociedad de gananciales.

Dispone el artículo 93 del Reglamento Hipotecario que: «1. Se inscribirán a nombre de marido y mujer, con carácter ganancial, los bienes adquiridos a título oneroso y a costa del caudal común por ambos cónyuges para la comunidad o atribuyéndoles de común acuerdo tal condición o adquiriéndolos en forma conjunta y sin atribución de cuotas. En la misma forma se inscribirán los bienes donados o dejados en testamento a los cónyuges conjuntamente y sin especial designación de partes, constante la sociedad, siempre que la liberalidad fuere aceptada por ambos y el donante o testador no hubiere dispuesto lo contrario. 2. Para la inscripción de los actos de administración o de disposición, a título oneroso, de estos bienes será preciso que se hayan realizado conjuntamente por ambos cónyuges, o por uno cualquiera de ellos con el consentimiento del otro o con la autorización judicial supletoria. 3. Los actos de disposición a título gratuito de estos bienes se inscribirán cuando fueren realizados por ambos cónyuges conjuntamente, o por uno de ellos concurriendo el consentimiento del otro. 4. Los bienes adquiridos a título oneroso por uno sólo de los cónyuges para la sociedad de gananciales se inscribirán, con esta indicación a nombre del cónyuge adquirente. Para la inscripción de los actos de disposición de estos bienes se estará a lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de este artículo y para la de los actos enumerados en el apartado 2 del artículo siguiente, se estará a lo que en él se dispone».

En este caso el bien forma parte de la masa activa en caso de disolución de la sociedad de gananciales (artículo 1397 del Código Civil). Al ser la causa de disolución el fallecimiento de uno de los cónyuges, habrán de ser sus herederos los que hayan de concurrir a la liquidación (artículos 1058, 1404 y 1410 del propio Código Civil). De llevarse a cabo la rectificación del contenido del Registro sin su consentimiento o sin respetar la posición determinada por la legislación de procedimiento se perjudicaría, de forma injustificada, la previsión que para aquellos contempla el ordenamiento jurídico.

6. Es cierto que esta Dirección General ha declarado en diversas ocasiones (cfr., entre otras, las Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011 y 29 de febrero de 2012) que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria,

pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

En aplicación de esta doctrina este Centro Directivo ha aceptado la rectificación del contenido del Registro, y del carácter ganancial del bien, cuando de la documentación aportada ha resultado, indubitadamente, que el bien carecía de la cualidad publicada por el Registro de la Propiedad.

Así, en el supuesto de bienes inscritos a nombre de ambos cónyuges con carácter ganancial conforme a la legislación anterior a la reforma de 1981 (Resolución de 7 de abril de 1978), o conforme a la legislación vigente en la actualidad (Resoluciones de 14 de mayo de 2013 y 7 de julio de 2015, aunque en ambas no fue suficiente dicha acreditación para la rectificación del Registro), de bienes inscritos a nombre de un solo cónyuge con carácter ganancial (Resolución de 6 de noviembre de 1980), e incluso de bienes inscritos como gananciales a nombre del marido y de una esposa distinta a la que resulta del contenido del Registro Civil (Resolución de 5 de mayo de 1978).

Por el contrario, este Centro Directivo ha desestimado la rectificación del contenido del Registro y del carácter ganancial del bien inscrito cuando de la documentación aportada no ha resultado de forma auténtica e indubitada que el bien inscrito carecía de aquella cualidad (Resolución de 8 de mayo de 1980 –bien inscrito como presuntivamente ganancial–, Resoluciones de 4 de febrero de 1999, 13 de septiembre de 2005 y 4 de abril de 2006 –bien inscrito como ganancial de los dos cónyuges– y Resoluciones de 6 de junio de 2001 y 15 de diciembre de 2006 –bien inscrito como ganancial de uno de los cónyuges–).

En definitiva y como ha afirmado recientemente esta Dirección General (Resoluciones de 2 de marzo de 2016 y 15 de marzo de 2017), en el ámbito del Registro de la Propiedad la destrucción de la presunción de ganancialidad a que se refiere el artículo 1361 del Código Civil requiere, para obtener la inscripción de un bien con carácter privativo –al margen del supuesto de confesión de privatividad por el consorte– que, en las adquisiciones a título oneroso, se justifique el carácter privativo del precio o contraprestación mediante prueba documental pública suficiente, sin que la mera afirmación de la procedencia privativa del dinero empleado sea suficiente dado, sobre todo, el carácter fungible del dinero (artículo 95 del Reglamento Hipotecario). Fuera de este supuesto, para acceder a la modificación del contenido del Registro de la Propiedad y del carácter de ganancial con que publica la titularidad del bien, es preciso o bien acreditar fehacientemente los hechos de los que resultaría no aplicable el régimen de gananciales o bien contar con el consentimiento de aquellos cuya posición jurídica sea vea afectada por el pronunciamiento registral o bien resolución judicial en la que estos hayan tenido la posibilidad de intervenir en la forma prevista por el ordenamiento (Resoluciones de 23 de marzo de 2004, 1 de octubre de 2007 y 23 de agosto de 2011, entre otras).

En el supuesto de hecho que da lugar a la presente, lo que se discute no es ya directamente el carácter del bien (privativo o ganancial) adquirido por el titular registral, ni el régimen económico-matrimonial aplicable al mismo, ni la vecindad civil de los esposos, como elemento condicionante de aquél, sino el mismo estado civil del referido titular registral, que, según el título ahora calificado, era soltero al tiempo de la adquisición en clara contradicción con el estado civil de casado que el mismo manifestó en su comparecencia en el acto del otorgamiento de la escritura en la que adquirió.

Además, debe tenerse en cuenta que en el supuesto de este expediente se da una circunstancia adicional y es que, tal y como resulta de la nota de calificación, en el historial de la finca constan extendidas notas marginales de cancelación de una hipoteca y una condición resolutoria, causadas por sendas instancias presentadas por doña C. S. M., en el año 2011, constando su documento nacional de identidad y cuya firma se extendió ante el registrador. Por lo tanto, dicha señora ha actuado como titular de la finca haciendo valer los derechos que le otorga el asiento extendido a su favor conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria antes mencionado.

A fin de justificar el error del Registro, consecuencia del supuestamente padecido en el título de adquisición, la actual viuda aporta, y queda incorporado en la escritura en lo pertinente, el libro de familia del que resulta que cuando su cónyuge contrajo matrimonio era soltero.

Como ya se ha señalado, la doctrina de este Centro Directivo exige para dispensar la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria que la rectificación se refiera a «hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes». La prueba de la soltería a los efectos de rectificar la inscripción del titular registral en el Registro de la Propiedad requeriría como condición necesaria, sin que ahora se prejuzgue su suficiencia dadas las circunstancias concurrentes, certificación de nacimiento en que no se refleje nota marginal alguna de referencia a otra de matrimonio de la persona (sin perjuicio de los supuestos de nulidad matrimonial).

Siendo por tanto insuficientes los documentos presentados en el Registro para probar de forma indubitada que no hubo un matrimonio anterior, debe confirmarse la calificación del registrador.

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

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, 17 de enero de 2020.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.