

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23022 *Resolución de 17 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Córdoba n.º 2 a rectificar determinados asientos registrales.*

En el recurso interpuesto por don J. L. G. C. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Córdoba número 2, don Manuel Fuentes del Río, a rectificar determinados asientos registrales.

Hechos

I

Por sentencia firme, de fecha 16 de septiembre de 2009, dictada en el procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales número 122/2009 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Córdoba, se aprobó la propuesta de inventario formulada por don J. L. G. C.; y en dicha resolución judicial constaba, entre otros extremos, que, con la conformidad de ambos excónyuges (divorciados el día 3 de septiembre de 2007), se excluía del inventario de la sociedad de gananciales determinado inmueble (finca registral número 36.203 del Registro de la Propiedad de Córdoba número 2) al que se atribuía carácter privativo de don J. L. G. C. En esa propuesta aprobada por la sentencia, las partes se limitaban a formular el inventario de activo y pasivo de la sociedad conyugal con exclusión expresa de la finca referida y de otra más, sin que se llevase a cabo adjudicación alguna de los bienes gananciales inventariados.

Según el Registro de la Propiedad, una tercera parte indivisa de dicha finca 36.203 constaba inscrita a favor de don J. L. G. C. casado –el día 24 de octubre de 1987– con doña J. T. A., para su sociedad de gananciales, mediante escritura de segregación y venta otorgada el 27 de diciembre de 1994 ante el notario de Córdoba, don Antonio Palacios Luque.

II

Presentados en el Registro de la Propiedad de Córdoba número 2 testimonio de la referida sentencia y copia autorizada de dicha escritura, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Libro de entrada: 3315/2024.

Fecha de entrada y presentación: 21/03/2024.

Libro Diario: Asiento 1489, Diario 126.

Documento: Testimonio de Sentencia expedido por el Juzgado de Primera Instancia N.º 3 de Córdoba, el día 09/02/2024, procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales número 122/2009.

Objeto: La inscripción de la finca radicante en la demarcación de este Registro, registral 36203 CRU: 14019000428274, la cual se excluye con la conformidad de ambas del inventario de la sociedad de gananciales y se le atribuye carácter privativo a favor de Don J. L. G. C.

Presentante: R. J., J. L.

Reentrada: El día catorce de mayo de dos mil veinticuatro se ha aportado escritura de segregación y venta otorgada el 27 de diciembre de 1994, ante el que fuera notario de esta ciudad, don Antonio Palacios Luque, por la que J. L. G. C. casado con J. T. A., adquiere una tercera parte indivisa de indicada finca, para su sociedad de gananciales, y cuya escritura causó la inscripción 1.^a de indicada finca. Se aporta así mismo certificado de matrimonio con la toma de razón marginal del divorcio.

Nota de Calificación Negativa.

En atención a la documentación presentada, antes referida, y a la documentación complementaria que le acompaña, a los antecedentes del Registro y dentro del plazo establecido por el artículo 18 L.H. y conforme al artículo 98 R.H. con esta fecha, el Registrador de la Propiedad que suscribe, dicta la siguiente calificación negativa del documento reseñado, en base a los siguientes:

Hechos:

Se aprecian defectos que impiden su inscripción y que se pasa a enumerar:

I. Según el registro una tercera parte indivisa de la finca 36203 CRU: 14019000428274, consta inscrita a favor de J. L. G. C. casado con J. T. A., para su sociedad de gananciales. El título presentado, que es una Sentencia dictada en autos sobre liquidación de sociedad de gananciales excluye expresamente referida finca, con la conformidad de ambas partes, del inventario de la sociedad de gananciales, y se le atribuye carácter privativo a favor de Don J. L. G. C. Se acompaña la escritura de segregación y compraventa que originó la inscripción 1.^a de indicado número de finca y en virtud de la cual J. L. G. C. casado con J. T. A., adquiriría el pleno dominio de una tercera parte indivisa, para su sociedad de gananciales.

Y ello en razón de los siguientes:

Fundamentos jurídicos:

Con arreglo al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, "La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro."

Los defectos imputados en los anteriores hechos se fundamentan según el ordinal siguiente:

I. El título presentado es exclusivamente para la liquidación de la sociedad de gananciales, y por tanto sólo referido a bienes que tienen tal naturaleza, no siendo título, por tanto, hábil para rectificar el carácter con el que se encuentra inscrito una finca, que, además, se ha excluido expresamente del inventario de bienes gananciales, siendo que el procedimiento se contrae precisamente a la liquidación de la sociedad de gananciales. (Resoluciones de la DGRN 3/06/2006 y 13 de marzo de 2016 –BOE 09/04/2015–). En la escritura que como documento complementario se aporta, dicho señor compareció y adquirió, según manifestó, para su sociedad de gananciales, que es como se inscribió la participación indivisa adquirida. Por lo tanto si el bien tenía desde su inicio carácter privativo, contrario a la manifestación contenida en la escritura que motivó la inscripción con carácter ganancial, lo procedente es la rectificación del título que motivó la inscripción con tal carácter.

De conformidad con el artículo 40. d L. H. "d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de

cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

En los casos en que haya de solicitarse judicialmente –la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio”.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, el Registrador que suscribe resuelve:

- 1) Suspender la inscripción del testimonio de la Sentencia por los defectos señalados y fundamentos anteriores
- 2) Notificar la presente nota al presentador del documento y a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la última notificación a que se refiere el párrafo anterior.

Firmado electrónicamente por el registrador titular, Manuel Fuentes del Rio, en Córdoba a la fecha que figura al pie.

Contra esta nota de calificación cabe (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Fuentes del Río registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Córdoba 2 a día veintidós de mayo del dos mil veinticuatro.»

Esta calificación fue notificada por correo certificado con acuse de recibo al Juzgado de Primera Instancia número 3 de Córdoba y al presentante, el día 31 de mayo de 2024, resultando entregadas a ambos destinatarios el día 3 de junio de 2024.

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. G. C. interpuso recurso el día 26 de junio de 2024 mediante escrito en el que alagaba lo siguiente:

«Se basa la calificación negativa en la escritura de segregación y compraventa, autorizada por el notario que fue de Córdoba, D. Antonio Palacios Luque, de fecha 27 de diciembre de 1.994, que originó la inscripción 1.^a de indicado número de finca y en virtud de la cual J. L. G. C. (nacido el 12 de noviembre de 1.952) casado con D.^a J. T. A. (nacida el 20 de enero de 1.964) matrimonio celebrado el 24 de octubre de 1.987, adquirió el pleno dominio de una tercera parte indivisa, para su sociedad de gananciales.

En la meritada escritura se hacía constar: “Segunda. el precio de ésta venta es la suma de doscientas cuarenta mil pesetas.

Dicha cantidad la declara tener recibida la parte vendedora a su satisfacción a manos de la parte compradora, con anterioridad al día 1 de junio de 1.974 y por cuya suma otorga la más firme y eficaz carta de pago.

Tercera. La posesión material de la finca transmitida, se encuentra en poder de los compradores, desde el año 1.974” (sic)

De dichas manifestaciones se establece, que cuando se paga la finca y se toma posesión de la misma D. J. L. G. C. contaba con 21 años de edad y D.^a J. T. A. tenía 10 años de edad, por lo que se evidencia que la finca la adquieren los padres del Sr. G. C. en el año 1974 y la escrituran a nombre de sus hijos: J. L., R. y M. A. G. C.

La calificación Registral negativa del Sr. Registrado de la Propiedad n.º 2 de los de Córdoba, va en contra de la doctrina del Tribunal Supremo plasmada en su sentencia de 15 de enero de 2.024 (RC 6725/2019)– Ponente Excm.a Sra. D.ª María de los Ángeles Parra Lucan:

“2.3 Como dijimos en la sentencia del pleno 295/2019, de 27 de mayo, el art. 1355 CC permite que los cónyuges atribuyan de común acuerdo carácter ganancial a un bien adquirido a título oneroso durante la vigencia de la sociedad de gananciales, con independencia de la procedencia de los fondos utilizados para la adquisición. Se trata de la atribución de ganancialidad en el momento de la adquisición. El efecto del art. 1355 CC es que el bien ingresa directamente en el patrimonio ganancial. Si los fondos utilizados fueran gananciales, el bien adquirido sería ganancial por aplicación del art. 1347.3 CC. No haría falta la voluntad de las partes para atribuir al bien adquirido carácter ganancial. Lo que permite el art. 1355 CC es que los cónyuges atribuyan carácter ganancial a bienes que, de no existir tal acuerdo, serían privativos con arreglo a los criterios de determinación legal.

Por otra parte, como también dijimos en la misma sentencia 295/2019, de 27 de mayo, el art. 1355 CC no contempla la atribución de ganancialidad de manera unilateral, por voluntad de un solo cónyuge. La declaración del cónyuge que, al adquirir un bien en solitario, manifiesta hacerlo para su sociedad de gananciales, es coherente con la presunción de ganancialidad (art. 1361 CC), pero por sí sola no atribuye al bien adquirido la condición de ganancial.

Ante una norma que para la atribución de ganancialidad exige el ‘común acuerdo’ de los cónyuges (y solo presume la voluntad común favorable en casos de adquisición conjunta sin atribución de cuotas), hay que entender que si adquiere uno solo es el no adquirente quien debe probar la existencia del acuerdo, dado que constituye un hecho positivo exigido por la norma como presupuesto para la atribución de la ganancialidad.

2.4 En el caso que juzgamos, no puede atribuirse carácter ganancial a los inmuebles litigiosos. Son privativos porque fueron inicialmente adquiridos y pagados por el padre del marido y transmitidos exclusivamente a este sin pagar contraprestación (art. 1346.2.º C), sin que conste la voluntad de que los recibiera también la esposa, que no intervino en el otorgamiento de las escrituras. Tampoco consta una voluntad común de los esposos, al amparo de la autonomía de la voluntad que rige en materia de régimen económico matrimonial, de atribuir carácter ganancial a los bienes (art. 1323 CC), sin que la sola manifestación del marido de adquirir para la sociedad de gananciales cambie la naturaleza privativa del bien.

El recurso de casación por ello se estima y, al asumir la instancia, declaramos el carácter privativo del esposo de los inmuebles incluidos como 4 y 5 en el activo, pues los adquirió sin pagar contraprestación del verdadero titular, su padre, sin que la esposa recurrida tuviera intervención alguna en la adquisición ni conste la voluntad conjunta de hacerlos gananciales”.

Amén de lo hasta aquí expuesto se ha de tener en cuenta que es la propia esposa, quien reconoce la privacidad del esposo sobre el bien inmueble, ante la autoridad judicial así en la formación del inventario se manifiesta:

“Se excluye con la conformidad de ambas partes del inventario de la sociedad de gananciales la finca rústica consistente en parcela de terreno procedente de la hacienda de olivar en el término municipal de Córdoba y conocida indistintamente como (...) con inscripción en el Registro de la Propiedad n.º 2 de esta ciudad, al tomo 13334, libro 599, folio 112, finca n.º 36203, al que se le atribuye carácter privativo a favor de D. J. L. G. C.”».

IV

El registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo, con su informe, mediante escrito de fecha 8 de julio de 2024.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 1216, 1218, 1224, 1225, 1227, 1255, 1261, 1274 a 1277, 1278, 1279, 1297, 1315, 1323, 1325, 1328, 1346, 1347, 1352, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359 y 1361 del Código Civil; 1, 2, 3, 9, 18, 20, 40, 79 y 82 de la Ley Hipotecaria; 145, 317.1.º, 319.1, 385, 785, 786, 787, 806, 809 y 810 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 281 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 51.6.ª, 90, 93, 94, 95, 96, 100 y 101 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 18 de julio de 1991, 26 de noviembre de 1993, 19 de abril y 29 de septiembre de 1997, 24 de febrero, 27 de marzo, 25 de octubre y 20 de noviembre de 2000, 11 de diciembre de 2001, 26 de febrero y 17 de abril de 2002, 11 de junio de 2003, 8 de octubre de 2004, 25 de mayo de 2005, 8 de octubre y 29 de noviembre de 2006, 27 de mayo de 2019 y 15 de enero y 12 de febrero de 2020, y de, Sala Tercera, Sección Segunda, 2 de octubre de 2001; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917, 12 de septiembre de 1937, 1 de julio de 1943, 7 de junio de 1972, 10 de marzo de 1989, 14 de abril de 1989, 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991, 7 y 26 de octubre de 1992, 11 de junio de 1993, 28 de mayo de 1996, 21 de diciembre de 1998, 15 de marzo, 26 de mayo y 15 y 30 de diciembre de 1999, 8 de mayo y 7 de diciembre de 2000, 21 de julio de 2001, 17 de abril de 2002, 12 de junio y 18 de septiembre de 2003, 25 de octubre de 2005, 3 y 22 de junio de 2006, 6 de junio y 25 de octubre de 2007, 29 y 31 de marzo, 16 de junio y 19 de octubre de 2010, 19 de enero, 13 de junio y 3 de septiembre de 2011, 12 de junio de 2013, 13 de marzo de 2015, 2 de febrero y 13 de noviembre de 2017 y 24 de enero, 30 de julio y 7 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de junio y 17 de diciembre de 2020, 15 de enero, 5 de mayo y 8 y 9 de septiembre de 2021, 4 de julio y 30 de noviembre de 2022, 24 de mayo, 20 de junio, 7 de julio y 9 de octubre de 2023 y 15 de enero, 12 de febrero, 9 de abril y 8 de julio de 2024.

1. Debe decidirse en este expediente si puede o no rectificarse la inscripción de determinada finca en el sentido de que ésta es de carácter privativo del ahora recurrente y no ganancial de él y su exesposa, como consta en el asiento registral.

Para ello son relevantes las siguientes circunstancias fácticas:

a) dicha finca (en realidad, una tercera parte indivisa de ella) consta inscrita en el Registro a nombre del ahora recurrente, casado con doña J. T. A., para su sociedad de gananciales, mediante escritura de segregación y venta otorgada el día 27 de diciembre de 1994.

En dicha escritura, don J. L. G. C. manifestó que compraba para su sociedad de gananciales. Además, se expresa, respecto del precio, que «dicha cantidad la declara tener recibida la parte vendedora a su satisfacción a manos de la parte compradora, con anterioridad al día 1 de junio de 1.974»; y que «la posesión material de la finca transmitida, se encuentra en poder de los compradores, desde el año 1.974».

Según certificación de inscripción de matrimonio que se aporta, contrajeron matrimonio el día 24 de octubre de 1987 y se divorciaron el día 3 de septiembre de 2007.

b) se presenta testimonio judicial de sentencia firme dictada el día 16 de septiembre de 2009, en procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales número 122/2009 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Córdoba, por la que se aprobó la propuesta de inventario formulada por el ahora recurrente; y en dicha resolución judicial consta, entre otros extremos, que, con la conformidad de ambos excónyuges, se excluye del inventario de la sociedad de gananciales la finca referida, a la que se atribuye carácter privativo de dicho señor.

En esa propuesta aprobada por la sentencia las partes se limitan a formular el inventario de activo y pasivo de la sociedad conyugal, con exclusión expresa de la finca

referida y de otra más, pero sin que se lleve a cabo adjudicación alguna de los bienes gananciales inventariados.

El registrador suspende la inscripción solicitada por entender que «el título presentado es exclusivamente para la liquidación de la sociedad de gananciales, y por tanto sólo referido a bienes que tienen tal carácter, no siendo título suficiente para poder atribuir el carácter privativo a un bien, que se ha excluido expresamente del inventario de bienes gananciales. (Resoluciones de la DGRN 3/06/2006 y 13 de marzo de 2016 – BOE 09/04/2015–). En la escritura que como documento complementario se aporta, dicho señor compareció y adquirió, según manifestó, para su sociedad de gananciales, que es como se inscribió la participación indivisa adquirida. Por lo tanto si el bien tenía desde su inicio carácter privativo, contrario a la manifestación contenida en la escritura que motivó la inscripción con carácter ganancial, lo procedente es la rectificación del título que motivó la inscripción con tal carácter».

El recurrente alega que la citada finca tiene carácter privativo porque, como se manifiesta en la escritura de compraventa, el precio se pagó antes del 1 de junio de 1974 y se encuentra en posesión del comprador desde ese año y el matrimonio se contrajo en el año 1987. Añade que es la propia exesposa quien reconoce la privatividad del dicho inmueble en favor de su exmarido, ante la autoridad judicial en la formación del inventario.

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».

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.

Asimismo, constituye una exigencia de nuestra legislación (cfr. artículos 20, 38, 40 y 79 de la Ley Hipotecaria) que la modificación de los asientos del Registro cuente con la conformidad de sus titulares, formalizado en uno de aquellos documentos que el artículo 3 de la Ley Hipotecaria especifica, a menos que haya recaído una sentencia judicial firme dictada en un procedimiento en el que aquéllos hayan sido debidamente emplazados. Por ello, para que tenga acceso registral cualquier modificación, objetiva o subjetiva, de la titularidad de una finca inscrita, es condición necesaria (y no siempre suficiente, si de tal alteración o rectificación pudieren resultar afectados terceros) que conste en instrumento público el consentimiento de los titulares registrales, consentimiento que ha de venir articulado, en su caso, en un título material idóneo, salvo que haya recaído la correspondiente sentencia judicial –dictada en un proceso del que aquéllos hayan sido parte– en que así se ordene.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 2005 y 16 de junio de 2010, entre otras muchas) uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan erga omnes de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional – artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido.

Ciertamente, según los artículos 1216 del Código Civil y 317.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los letrados de la Administración de Justicia (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él –artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–); y conforme al artículo 319.1 de dicha ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr., también, artículo 1218 del Código Civil). Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere ello decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867 y Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917 y 1 de julio de 1943, entre otras).

3. Por las anteriores consideraciones, en el presente caso es indudable que la aptitud del documento judicial presentado para la inscripción es una cuestión susceptible de calificación por parte del registrador en los términos que prevé el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, porque la clase de título inscribible afecta a los obstáculos derivados de la legislación registral, pues en el citado artículo 3 de la Ley Hipotecaria se prevén diferentes clases de documentos públicos en relación con cada uno de los actos a que se refiere el artículo 2 de la propia ley, sin que sean documentos intercambiables sino que cada uno de ellos está en consonancia con la naturaleza del acto que se contiene en el correspondiente documento y con la competencia y congruencia según el tipo de transmisión de que se trate.

Respecto de la sentencia firme dictada en procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales cuyo testimonio es objeto de calificación, debe tenerse en cuenta que la liquidación de cualquier régimen económico-matrimonial que determine la existencia de una masa común de bienes y derechos sujeta a determinadas cargas y obligaciones puede llevarse a cabo, en defecto de acuerdo entre los cónyuges, por el procedimiento judicial regulado en el Capítulo II del Título II del Libro IV («De los procesos especiales») de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. artículo 806), en el que una de las operaciones esenciales es la formación del inventario de activo y pasivo de la sociedad de gananciales disuelta, por lo que: «La sentencia resolverá sobre todas las cuestiones suscitadas, aprobando el inventario de la comunidad matrimonial, y dispondrá lo que sea procedente sobre la administración y disposición de los bienes comunes» (artículo 809.2 «in fine»). Y, a falta de acuerdo entre las partes sobre la ejecución de la sentencia (artículo 810.5), la liquidación se lleva a cabo mediante la designación de un contador que es el encargado de realizar las operaciones de conformidad con las previsiones de la propia Ley de Enjuiciamiento Civil, entre ellas, las de los artículos 785 y siguientes. Conforme a tales previsiones, un momento de especial trascendencia es aquél en que los interesados, una vez llevadas a cabo las labores de avalúo, liquidación y división con adjudicación a cada uno de los partícipes (artículo 786), dan o no su conformidad a las mismas. Si las partes no consienten en la partición propuesta, el procedimiento se transforma en contencioso siguiéndose por los trámites del juicio verbal, a cuyo fin la sentencia que lo resuelva, una vez firme, será título suficiente a los efectos de la alteración del contenido del Registro de la Propiedad (artículo 40 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de que los interesados ejerciten cualesquiera otra acción en los procedimientos judiciales que correspondan (artículo 787.5).

Si en ese procedimiento queda probado que los bienes inventariados objeto de adjudicación tienen carácter ganancial (y que son los únicos que tienen tal carácter),

según sentencia firme, con unos elementos de juicio mucho más amplios que los propios del procedimiento registral, y con intervención del titular registral, no hay obstáculo que impida la modificación del contenido del Registro (cfr. artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Lo que ocurre en el caso del presente recurso es que, como ha quedado expuesto, la sentencia tiene por objeto únicamente la simple aprobación de la formulación del inventario de bienes gananciales por parte de los excónyuges; y por el mero hecho de que se haya excluido del inventario la finca referida no puede considerarse que haya quedado acreditado su carácter privativo, frente al carácter ganancial con que se adquirió el bien según consta en la escritura de compraventa y en el correspondiente asiento registral.

Ciertamente, en esa resolución judicial consta que los cónyuges atribuyen a dicha finca carácter privativo del exmarido, por lo que debe determinarse si tal declaración es suficiente para practicar la rectificación registral pretendida.

Este Centro Directivo ha admitido que los cónyuges pueden atribuir carácter privativo a un bien ganancial, pacten o no compensación a cargo de los bienes privativos, siempre que el desplazamiento pactado aparezca causalizado (cfr. Resoluciones de 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991, 30 de julio de 2018, 12 de junio y 17 de diciembre de 2020, 15 de enero de 2021, 4 de julio y 30 de noviembre de 2022, 24 de mayo, 20 de junio y 7 de julio de 2023 y 15 de enero, 12 de febrero y 8 de julio de 2024).

Como puso de relieve este Centro en Resolución de 30 de julio de 2018, el pacto de privatividad siempre será admisible si bien será necesaria su causalización, tanto en los supuestos en que sea previa o simultánea a la adquisición, como en los casos en que sea posterior, sin que ello signifique que haya que acudir a contratos de compraventa o donación entre cónyuges. Ahora bien, como se indicó en la referida Resolución de 22 de junio de 2006, dicha exigencia de especificación causal del negocio ha de ser interpretada en sus justos términos. En este sentido, se ha considerado suficiente que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación, o que la misma resulte o se deduzca de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura.

En el presente caso, no existe dicha causalización; y tal circunstancia, unida al hecho de que, como se ha expresado, no se haya empleado un título formal hábil, debe conducir a la confirmación de la calificación impugnada. Por lo demás, admitir esa pretendida atribución de privatividad una vez que ya se había disuelto la sociedad de gananciales por el divorcio años antes sería contradictorio con la naturaleza propia del acto de liquidación –acto que tampoco se ha llevado a cabo mediante la referida sentencia–.

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