

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11851 *Resolución de 12 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Málaga n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una instancia solicitando la rectificación de un asiento del Registro.*

En el recurso interpuesto por don J. M. G. N. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Málaga número 2, don Vicente Merino Naz, por la que se deniega la inscripción de una instancia solicitando la rectificación de un asiento del Registro.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don J. M. G. N., legitimada notarialmente con fecha 20 de diciembre de 2024, se solicitaba la rectificación del Registro de la Propiedad de Málaga número 2 en cuanto a las inscripciones de las fincas registrales 1.522 y 54.434 –que aparecían con carácter privativo a favor del solicitante– alegando que dichas inscripciones se habían extendido erróneamente, porque en las escrituras que dieron lugar a aquellas, don J. M. G. M. compareció casado y, por tanto, solicitaba la rectificación de dichas inscripciones en el sentido de que se hiciera constar que el 50 % de cada finca se inscribiera con carácter ganancial, ya que alegaba que se había compensado a la otra comunera con dinero que tenía dicho carácter.

De los títulos de las citadas fincas resultaba lo siguiente:

– que mediante escritura autorizada el día 18 de diciembre de 2013 ante el notario de Málaga, don José Vicente Casillo Tamarit, se otorgaba extinción de condominio sobre la registral 54.334 –antes 1.500– entre los hermanos don J. M. y doña M. C. G. N.; su título era el de compra en estado de solteros; interesa que don J. M. G. N. estaba casado en sociedad de gananciales con doña M. N. R. S. En la citada escritura se adjudicaba la finca a don J. M. G. M., que compensaba en metálico a su hermana con la mitad de su valor.

– que, mediante escritura ante el mismo notario y de la misma fecha, los mismos hermanos intervinientes, se otorgaba extinción de condominio sobre la registral 1.522 entre los hermanos don J. M. y doña M. C. G. N.; su título era el de compra en estado de solteros; interesa que don J. M. G. N. estaba casado en sociedad de gananciales con doña M. N. R. S. En la citada escritura, se adjudicaba la finca a don J. M. G. M. que compensaba en metálico a su hermana con la mitad de su valor.

II

Presentada el día 20 de diciembre de 2024 la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Málaga número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, instancia suscrita en Málaga el día diecinueve de diciembre de dos mil veinticuatro, por don J. M. G. N., con D.N.I. número (...), estando la firma de dicho señor debidamente legitimada por el Notario de Málaga don Manuel Tejuca García el día veinte de diciembre de dos mil veinticuatro, acompañándose

escrituras de extinción de condominio autorizadas el día dieciocho de Diciembre de dos mil trece ante el Notario de Málaga don Vicente José Castillo Tamarit, números 1963 y 1964 de protocolo, que se presentó a las trece horas diez minutos del día veinte de Diciembre de este año, según asiento número 3474/2024, número de entrada 11494/2024.

el Registrador que suscribe ha dictado la siguiente

Resolución

Hechos

I. Por la referida instancia se hace constar que tal y como constan en las citadas escrituras de extinción de condominio, dicho señor que compareció expresando que estaba casado en régimen legal de gananciales con doña M. N. R. S., la cual no comparece en la escritura, se adjudicó el pleno dominio de las fincas registrales números 1.522 y 54.434, dado el carácter indivisible de las mismas, abonándose a doña M. C. G. N., la otra cotitular de las mismas, el valor correspondiente a su cincuenta por ciento sobre los referidos inmuebles, en la forma que se expresa en las repetidas escrituras, sin que se expresara en las misma la forma de adjudicación de las fincas. Y ahora dicho señor alega que en ningún momento se hizo manifestación alguna en relación al carácter privativo o ganancial de la suma a abonar por su parte a doña M. C. G. N., fruto de la extinción de condominio reseñada y de los inmuebles adjudicados a su favor, debiéndose entender y presumirse el carácter ganancial de los desembolsos llevados a cabo y por tanto el carácter ganancial del cincuenta por ciento de los inmuebles, solicitando la rectificación de las inscripciones practicadas en su día y se inscriban las fincas en cuanto a una mitad indivisa con carácter privativo a favor de don J. M. G. N. en virtud de la escritura de compraventa formalizada el día siete de Julio de mil novecientos cincuenta y cuatro, ante el Notario de Málaga don Miguel Maestranza y Soriano y en cuanto a la restante mitad con carácter ganancial a favor de don J. M. G. N. y doña M. N. R. S., en virtud de escritura de extinción de condominio formalizada en escritura otorgada el día dieciocho de Diciembre de dos mil trece ante el Notario de Málaga don Vicente José Castillo Tamarit.

Fundamentos de Derecho

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

Artículos 1346, 1347 y 1355 del Código Civil. Artículo 98 del Reglamento Hipotecario.

El resultado de la extinción de una situación de comunidad debe corresponderse y ser fiel reflejo de los derechos que cada partícipe tenía en la comunidad. Cualquier otro resultado debe de estar suficientemente causalizado.

Nada se opone, como dice el recurrente, a que los copropietarios puedan repartir los bienes del condominio como tengan por conveniente, y que los cónyuges puedan atribuir a un bien el carácter ganancial o privativo según convengan. Sin embargo, todo ello exige que en la escritura quede claramente causalizado y expresado el acto, negocio o contrato del que resulta la transmisión, sin que pueda ampararse todo ello bajo el negocio de extinción de condómino que, por su naturaleza especificativa, exige que haya una correspondencia entre el objeto y la titularidad que existe en comunidad y el resultado al que se llega tras su extinción, es decir, que el resultado de la extinción sea fiel reflejo de los derechos que cada partícipe tiene en la comunidad. Cualquier otro resultado, que es posible con el consentimiento de todos los partícipes, ha de estar debidamente causalizado y dicha causa debe expresarse en la escritura a los efectos de la inscripción.

En el presente caso no se pueden inscribir el cincuenta por ciento de cada finca, con carácter ganancial, puesto que no se ha realizado la previa aportación a la sociedad de gananciales, o no se ha pactado de forma expresa la atribución de ganancialidad al amparo del artículo 1.355 del Código Civil, explicitando la naturaleza de la relación económica subyacente que justificaría dicho pacto de atribución de ganancialidad.

Resoluciones 12-02-2024, 11-05-2016, 29-01-2013 y de 6 de septiembre de 2023 entre otras de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Parte dispositiva

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

Acuerda

Calificar negativamente dicho documento denegándose la rectificación interesada en la precedente instancia, por no constar en las escrituras que se pretenden rectificar la causa del acto o negocio por el que los citados esposos se adjudican una mitad indivisa en cada una de las fincas, con carácter ganancial. No se ha tomado anotación de suspensión en cuanto a dicho defecto por ser el mismo insubsanable.

Notificar la presente nota de calificación al presentante y a la autoridad que ha librado el documento.

Contra la presente nota (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Vicente Merino Naz registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 2 de Málaga a día catorce de enero de dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. G. N. interpuso recurso el día 14 de febrero de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero.—Tal y como se explicaba en la instancia de solicitud de rectificación en su día presentada por esta parte (...) en virtud de dos escrituras públicas de extinción de condominio otorgadas con fecha 18 de diciembre de 2013, ante el Notario que fue de Málaga, Don Vicente José Castillo Tamarit y bajo los números 1963 y 1964 de orden de su protocolo (...) dejé disuelta la comunidad de bienes que junto a Doña M. C. G. N., teníamos sobre las fincas registrales de del Registro de la Propiedad n.º 2 de Málaga, registrales números 1.522 y 54.434.

Segundo.—Que tal y como se explica en las referidas escrituras, me adjudiqué el pleno dominio de ambas fincas dado el carácter indivisible de las mismas, abonándose a Doña M. C. G. N. el valor correspondiente a su 50 % sobre los referidos inmuebles en la forma descrita en los documentos.

Tercero.—Que tal y como se hizo constar en la comparecencia de dichas escrituras de extinción de condominio, yo comparecía en las mismas en estado de casado en régimen legal de gananciales con mi esposa, doña M. N. R. S., con D.N.I./N.I.F. número (...)

Cuarto.—Que dado que en ningún momento se hizo manifestación alguna en relación al carácter privativo o ganancial de la suma a abonar por mi parte a Doña M. C. G. N., fruto de la extinción de condominio reseñada y de los inmuebles adjudicados a mi favor, debe entenderse y presumirse el carácter ganancial de los desembolsos llevados a cabo, y, por tanto, el carácter ganancial del 50 % de los inmuebles adjudicados a mi favor.

Quinto.—Que no obstante lo anterior y en relación con las referidas fincas registrales 1.522 y 54.434 pertenecientes a dicho Registro de la Propiedad, y tras la petición de sus respectivas notas simples, se observa que, de manera errónea, tal y como se explicará a continuación, aparecen íntegramente como de titularidad privativa a

favor de don J. M. G. N., por (Copiamos literalmente), extinción comunidad en virtud de Escritura Pública, autorizada por el notario de Málaga, Don/ña Vicente José Castillo Tamarit, el día 18/12/13.

Sexto.—Que en virtud de lo explicado en la instancia en su día presentada así como a lo largo del presente escrito y tal y como consta debidamente acreditado, la titularidad de ambas fincas debería aparecer inscritas en la forma siguiente:

– En cuanto a una mitad indivisa, titularidad con carácter privativo a favor de don J. M. G. N., en virtud de escritura de compraventa formalizada por el que fuera Notario de Málaga, Don Miguel Mestanza y Soriano el día 7 de julio de 1954 bajo el n.º 862 de orden de su protocolo.

– En cuanto a la otra mitad indivisa, titularidad con carácter ganancial a favor de don J. M. G. N. y doña M. N. R. S., en virtud de escritura de extinción de condominio formalizada con fecha 18 de diciembre de 2013, ante el Notario que fue de Málaga, Don Vicente José Castillo Tamarit.

Séptimo.—Que como prueba acreditativa de lo todo lo anterior, y en concreto, a efectos acreditativos del carácter ganancial de los desembolsos llevados a cabo en virtud de las reseñadas escrituras de extinción de condominio, y, por tanto, el carácter ganancial del 50 % de los inmuebles adjudicados a mi favor, se acompaña a la presente (...)

I.—Copia del contrato de apertura de cuenta corriente n.º (...) de 5 de diciembre de 2003 suscrito por mí y mi difunta esposa con la entidad Banco Santander, en virtud del cual queda de sobra acreditado que los contratantes y titulares de dicha cuenta éramos mi esposa y yo, y que ambos estábamos casados en régimen legal de gananciales al momento de su apertura. De dicha cuenta es desde la que ambos hicimos todos los desembolsos a favor de Doña M. C. G. N., con motivo de las dos reseñadas operaciones de extinción de condominio (...)

II.—Adjunto además justificante de todos los resguardos de las transferencias bancarias realizadas por mí y mi difunta esposa, desde nuestra cuenta bancaria de titularidad ganancial, a favor de Doña M. C. G. N., con motivo de las dos reseñadas operaciones de extinción de condominio. En las fechas en las que se hicieron las seis transferencias las circunstancias eran siempre las mismas: la titularidad de la cuenta desde la que salían los fondos para dichos desembolsos era siempre la misma (la citada en el apartado anterior), la misma era ganancial y, por tanto, el dinero utilizado para realizar dichos desembolsos era ganancial. Esto nunca cambió y de la documentación aportada puede comprobarse todo lo que aquí se dice (...)

Octavo.—A mayor abundamiento y prueba adicional a todo lo anterior, es que todos los posibles interesados en relación a las referidas fincas, esto es, este compareciente así como las tres hijas que tuve con mi difunta esposa, Doña M. T., Dña. A. B. y Dña. M. G. R., firmamos con fecha 30 de diciembre de 2024 otorgamos ante la Notaria de Málaga Doña Silvia Tejuca García, escritura pública de adición de herencia de Doña M. N. R. S. y por la que adicionaron a la misma una mitad indivisa de las dos reseñadas fincas registrales (...)

Es decir, cualquier persona que pudiera tener algún interés legítimo en relación a las dos reseñadas fincas, ha reconocido expresamente que ambos inmuebles tienen el carácter de ganancial de una mitad indivisa de los mismos y, por tanto, forman parte de la herencia de la referida causante.

Noveno.—Que a los hechos antes expuestos le resultaría de aplicación la doctrina que tiene declarada la Dirección General de los Registros y del Notariado en múltiples ocasiones (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, 29 de febrero de 2012 y 16 de octubre de 2012), indicándose que cuando la rectificación de la titularidad registral 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 acompañado de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.»

IV

Mediante escrito, de fecha 20 de febrero de 2025, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1346 y 1347 del Código Civil; 1, 40, 211, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 314 a 331 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de abril de 2005, 17 de septiembre de 2012, 29 de enero y 14 de mayo de 2013, 2 de marzo y 11 de mayo de 2016, 15 de marzo de 2017, 24 de enero y 23 de febrero de 2018 y 17 de mayo de 2019 y 6 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de noviembre de 2021, 6 de septiembre de 2023 y 12 de febrero de 2024.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una instancia en la que concurren las circunstancias siguientes:

– mediante instancia suscrita por el recurrente, con firma legitimada notarialmente con fecha 20 de diciembre de 2024, se solicita la rectificación del Registro en cuanto a las inscripciones de las fincas registrales 1.522 y 54.434 –que aparecen con carácter privativo a favor del recurrente– alegando que dichas inscripciones se habían extendido erróneamente, porque en las escrituras que dieron lugar a aquellas, el recurrente compareció casado y por tanto, ahora, solicita la rectificación de dichas inscripciones en el sentido de que se haga constar que el 50 % de cada finca se inscriba con carácter ganancial, ya que alega que se había compensado a la otra comunera con dinero que tenía dicho carácter.

– los títulos de las dos citadas fincas son respectivamente dos escrituras, de fecha 18 de diciembre de 2013, en las que se otorga extinción de condominio sobre las registrales 1.522 y 543.34 entre los hermanos don J. M. y doña M. C. G. N.; los títulos que aparecen en ambas son el de compra en estado de solteros. En el otorgamiento de las citadas escrituras, don J. M. G. N. estaba casado en sociedad de gananciales con doña M. N. R. S.; en las citadas escrituras, se adjudican las fincas a don J. M. G. M., que compensa en metálico a su hermana con la mitad de su valor.

El registrador deniega la inscripción porque no se ha realizado la previa aportación a la sociedad de gananciales, o no se ha pactado de forma expresa la atribución de ganancialidad al amparo del artículo 1355 del Código Civil, explicitando la naturaleza de la relación económica subyacente que justificaría dicho pacto de atribución de ganancialidad.

El recurrente alega lo siguiente: que la adjudicación tras la disolución de comunidad se hizo estando casado el recurrente en sociedad de gananciales; que las cantidades abonadas para el pago del exceso de adjudicación lo fueron con dinero ganancial, lo que –según afirma– ahora se acredita; que así ha sido considerado incluso en la testamentaria de su esposa en la que se han considerado las fincas como gananciales en un 50 %.

2. Como cuestión previa, respecto a la documentación presentada junto con el escrito de interposición de recurso –justificantes de transferencias– debe este Centro Directivo recordar su doctrina respecto a la posible toma en consideración de documentos aportados en sede del propio recurso y que el registrador no ha podido tener en consideración al emitir

la calificación impugnada. En tal sentido y conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al Registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (cfr. Resolución de 22 de noviembre de 2021, reiterada por muchas otras).

3. También, previamente a las consideraciones de las causas de la inscripción hecha en el año 2013, hay que recordar la doctrina respecto de la rectificación de errores en el Registro.

Este Centro Directivo ha reiterado (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), 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 –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. Tal aserto se fundamenta en el principio esencial según el cual 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).

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.

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. 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 el 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 contenido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

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 rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene».

Parece claro, a la vista del citado artículo, que 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.

5. La legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. artículo 217 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 9 de noviembre de 2009). Esta última modalidad de rectificación se infiere con claridad de lo dispuesto en el párrafo primero del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «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 rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene», de donde se colige que resultando claramente el error padecido de los propios asientos el registrador no precisa del consentimiento de los interesados para proceder a su rectificación. Así lo ha interpretado también el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999 al hacer la exégesis del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria –en un caso en que se expresó en la inscripción que la finca estaba libre de cargas, cuando en realidad estaba gravada con una sustitución fideicomisaria condicional– afirmando que a «sensu contrario si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad judicial. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada». No en vano los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011, y 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos 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.

6. 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 (cfr. Resolución de 7 de abril de 1978), o conforme a la legislación vigente en la actualidad (cfr. 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 (cfr. 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 (cfr. 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 (cfr. 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 (cfr. 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 (cfr. Resoluciones de 23 de marzo de 2004, 1 de octubre de 2007 y 23 de agosto de 2011, entre otras), supuestos que no concurren en el caso que nos ocupa.

7. En el supuesto que da lugar a la presente, del escrito de solicitud de rectificación resulta que el recurrente considera que se ha producido un error de concepto al practicar la inscripción como privativa siendo ganancial en una mitad. A su juicio, de los títulos que provocaron las respectivas inscripciones se desprende que la cuota indivisa adquirida por el recurrente en la finca tenía carácter ganancial suyo en cuanto a un 50 %, por lo que las inscripciones debieran haberse practicado en tal sentido y no con el carácter de privativas.

Sin embargo, de la doctrina expuesta en las consideraciones anteriores resulta que no concurre el consentimiento del registrador, ni el de aquellas personas a quien el asiento reconoce algún derecho –la escritura de herencia en la que se reconoce la ganancialidad, a la que alega el recurrente, no consta en el expediente–, ni hay una oportuna resolución judicial (artículo 217 de la Ley Hipotecaria).

Por tanto, se hace necesario analizar si esa oposición del registrador está justificada o no.

A tal efecto, en la Resolución de 12 de febrero de 2024, para el caso inverso de que se tratara de un bien ganancial el que se disuelve y adjudica, este Centro Directivo ha afirmado lo siguiente:

«Si una cuota en la comunidad pertenece a una persona física o jurídica, o se encuentra dentro de un régimen especial de titularidad (como pudiera considerarse el caso de una comunidad conyugal de tipo germánico como es la sociedad de gananciales ex artículo 1344 del Código Civil), dentro de los bienes o conjunto de ellos que es adjudicado a los copartícipes en las operaciones de liquidación debe respetarse la titularidad de esa

persona o régimen especial de titularidad, adjudicándosele a la sociedad de gananciales la parte que le corresponde, salvo que se renuncie o se especifique la causa justificativa de la extinción de la titularidad inicial.

En efecto esta Dirección General ha admitido que los cónyuges pueden atribuir carácter privativo a un bien ganancial, pacten o no compensación a cargo de los bienes privativos, pero 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 y 20 de junio de 2023).

No basta, por tanto, con argumentar que la comparecencia de la esposa en la escritura supone conformidad con el negocio jurídico, pues el sistema registral exige la especificación de la causa, como tiene reiteradamente establecido este Centro Directivo.

Está claro que el principio de libertad de pactos consagrado en nuestro ordenamiento jurídico (artículo 1255 del Código Civil) permite que dicha cuota sea transmitida, alterada en su régimen o incluso se renuncie a la misma, pero especificándose en el título el acto, negocio o contrato con virtualidad traslativa o modificativa suficiente, que se ha realizado.»

En el presente supuesto, el registrador ha motivado su negativa a que se rectifique el asiento. Es más, tal y como se afirma en la Resolución de 17 de septiembre de 2012, «no puede hablarse de error, es decir una falsa representación del derecho que se pretende publicar por deficiencias del procedimiento representativo, sino de una valoración del título presentado que ha dado como resultado la inscripción debatida». Tal y como reitera esta Dirección General en las Resoluciones que el propio recurrente invoca, el registrador a la hora de practicar la inscripción debe estar al título adquisitivo que es el que determina la naturaleza privativa o ganancial conforme a las reglas de los artículos 1346 y 1347 del Código civil, siendo en el caso que nos ocupa, que la compraventa que hicieron en su día lo fue en estado de solteros.

Por otra parte, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el resultado de una extinción de comunidad debe corresponderse y ser fiel reflejo de los derechos que cada partícipe tenía en ella, y que se le hubiera atribuido carácter ganancial a la contraprestación debidamente causalizada en la escritura de disolución de condominio, lo cual no se ha producido (cfr. Resoluciones de 11 de mayo de 2016, 6 de septiembre de 2023 y, por todas, la de 12 de febrero de 2024).

Por tanto, faltando el consentimiento del registrador, se hace preciso el consentimiento de todos los interesados en la inscripción, que pueden resultar, en su caso, de la escritura de herencia a la que se ha referido el recurrente en su escrito de recurso, o en su defecto una resolución judicial.

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

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

Madrid, 12 de mayo de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.