

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9290 *Resolución de 27 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Celanova, por la que se suspende la rectificación de una inscripción.*

En el recurso interpuesto por don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, notario de Celanova, contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Celanova, doña Irene Bemposta Iglesias, por la que se suspende la rectificación de una inscripción.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por el Notario de Celanova, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena acompañada de escritura de aceptación, adjudicación de herencia, de elevación a público de documentos privados y de compraventa, otorgada el 23 de febrero de 2016 ante dicho notario, número 473 de protocolo, se solicita la rectificación de la inscripción practicada en base a este último documento en fecha 7 de septiembre de 2016.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Celanova, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Hechos.

Consultados los libros del Registro consta que la referida escritura ha sido objeto de inscripción en el mismo, causando la inscripción segunda de la finca 8360 al folio 77 del Tomo 849, libro 152 Con fecha de 7 de septiembre de 2016.

De la misma resulta que Doña M. L. C. M. es dueña del pleno dominio de 3/6 partes de la finca de este número, de los cuales 1/6 ava parte indivisa le pertenece con carácter privativo por título de herencia de su padre y en cuanto a 2/6 avas partes indivisas por título de compra con carácter presuntivamente ganancial. Por otra parte, Don M. F. C. M. es dueño del pleno dominio de 3/6 avas partes, correspondiéndole 1/6 por título de herencia de su padre con carácter privativo y las otras 2/6 avas partes por título de compra con carácter presuntivamente ganancial.

En relación a las dos sexta avas partes pertenecientes a Doña M. L. C. M. por título de compra e inscritas con carácter presuntivamente ganancial conviene traer a colación que la compra de una sexta parte fue documentada en la escritura que es objeto de presentación, es decir, la escritura de 23 de febrero de dos mil dieciséis, autorizada por el Notario de Celanova, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, número 473 de protocolo, siendo los vendedores los herederos y la viuda de su difunto hermano Don J. R. C. M. y siendo el objeto de la venta la sexta ava parte indivisa que les había sido adjudicada a los mismos en la partición y adjudicación de herencia documentada en el presente. El estado civil de la compradora en el momento de formalizarse dicha transmisión, tal y como consta en la comparecencia era el de divorciada, por lo que se aprecia un error en la consignación del carácter presuntivamente ganancial que se manifiesta en la propia escritura, si bien solo respecto del 1/6 que se transmite en este momento. Es importante matizar, que en este supuesto de hecho nos encontramos ante un error de concepto, no

material, puesto que el artículo 216 de la Ley Hipotecaria 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. Dicho esto, para su rectificación el artículo 217 del mismo cuerpo legal prevé la posibilidad de rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicado al establecer "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. Los mismos errores cometidos en asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlos a conocer, podrá rectificarlos por sí el Registrador."

Así lo ha interpretado también el Tribunal Supremo en sentencia de 28 de febrero de 1999. En otro caso sería necesario el acuerdo unánime de los interesados y del registrador, o en su defecto, resolución judicial.

No obstante, en el supuesto que nos ocupa, estando presente en el registro el título y constando manifiestamente en el mismo que la compradora está divorciada y que la venta de ese sexto se realiza en el momento del otorgamiento del documento presentado, se ha procedido a la subsanación, haciendo constar el carácter privativo del mismo. Esta doctrina ha sido mantenida por la Dirección General de la Seguridad Jurídica y de la Fe Pública en resoluciones con la de 19 de junio de 2010, 7 de marzo de 2011 o 17 de septiembre de 2012 admitiendo la posibilidad de rectificación de oficio por el registrador 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 caso basta para llevar a cabo la subsanación la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

En otro orden de cosas, respecto del otro sexto adquirido por compra por Doña M. L. y las dos sexta avas partes inscritos a favor de M. F. con carácter presuntivamente ganancial cabe sostener la postura contraria. Dichas adquisiciones se materializaron en sendos documentos privados de compraventa de fecha de 25 de septiembre de 1998, siendo el estado civil de ambos adquirentes en el momento de la transmisión el de casados. Los indicados documentos son elevados a público en el documento que ha sido objeto de la inscripción cuya rectificación se solicita, mediante instancia suscrita por el Notario autorizante de la escritura, Don Ángel Manuel Rodríguez Dapena alegando que en la estipulación solicitud registral se solicitaba que "las cuotas indivisas adquiridas por compraventa se inscribieran con carácter privativo, si bien se consentía que se inscribieran con carácter presuntivamente ganancial, sin perjuicio de la oportuna notificación".

Se deniega la práctica de la rectificación solicitada por contravenir los artículos 38 y 1 de la Ley Hipotecaria que regulan los principios de legitimación registral y el genérico de salvaguardia de los asientos registrales.

Fundamentos de Derecho.

El artículo 38 de La Ley Hipotecaria establece: A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero.

Por su parte el artículo 1.3 del mismo cuerpo legal prescribe: "Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y

ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, 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.”

No se trata ahora de entrar a analizar la atribución o no de carácter privativo o ganancial en el presente caso, sino de confirmar la aplicación de la regla general en materia de intangibilidad y salvaguardia judicial de los asientos del Registro, de forma que en materia de rectificación de una titularidad inscrita es de aplicación la doctrina reiterada de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y de la Fe Pública, plasmada en resoluciones como las de 20 de enero y dos de marzo de 2012 o 17 de septiembre del mismo año, según la cual, “una vez practicada, la inscripción de halla bajo salvaguardia judicial y no es posible, en el ámbito de un recurso contra la calificación, la rectificación que se pretende en tanto no se consienta por la parte interesada o se ordene por la autoridad judicial de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).”

En el caso que nos ocupa, la finca aparece inscrita en 2/6 partes con carácter presuntivamente ganancial a favor de Don M. F. y en una 1/6 ava parte con el mismo carácter presuntivamente ganancial a favor de Doña M. L., sin que esta presunción haya sido destruida por la prueba en contrario que vendría constituida por la confesión del consorte conforme lo dispuesto en el artículo 95 del Reglamento Hipotecario, o en su caso por resolución judicial de conformidad, asimismo, con el artículo 40 de la ley hipotecaria que regula la inexactitud registral y la forma de subsanarla.

En el presente supuesto, a diferencia de lo que sucedía con la otra sexta ava parte adquirida por compra por Doña M. L. en estado de divorciada y cuyo carácter había sido consignado erróneamente deduciéndose así del propio documento, respecto de las porciones que ahora tratamos no existe un supuesto de error de concepto rectificable conforme a lo señalado. Ello es así porque no se ha producido ninguna equivocación al trasladar el título sino una valoración del título presentado que ha dado como resultado la inscripción debatida.

Por tanto, por lo que respecta a la discusión acerca de si las porciones de la finca adquiridas por compra en los documentos privados de 25 de septiembre de 1998 por Doña M. L. y Don M. F. son privativas o tienen carácter presuntivamente ganancial, cabe decir que el registrador, una vez practicado el asiento en la forma que consta, carece de competencia para alterar su contenido, y en especial en el presente supuesto de hecho, en el que la modificación de la naturaleza de la finca inscrita en 1/6 y 2/6 a favor de aquellos respectivamente con carácter presuntivamente ganancial y hacerlas privativas conlleva trascendentales consecuencias en lo relativo a las facultades dispositivas. Ello en virtud de los indicados artículos 1, 38, 40 y 82 de la ley hipotecaria.

Por todo lo expuesto, la registradora que suscribe deniega la práctica de la rectificación solicitada por los anteriores hechos y fundamentos de derecho.

La presente calificación negativa causa prórroga automática conforme al artículo 323 de la L.H. (...) Celanova a diez de marzo del año dos mil veinte. El/la Registrador/a Interino/a de la Propiedad. Fdo: Irene Bemposta Iglesias.»

III

Don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, notario de Celanova, interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 27 de marzo de 2020, que tuvo entrada en el citado Registro el día 7 de abril, en el que alega lo siguiente: «Limitado como está el recurso gubernativo a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación de la Registradora (art. 326 LH), y partiendo de la base de que la Registradora sí ha rectificado el carácter de la cuota indivisa comprada en estado de divorciada por entender que se trata de un error de concepto rectificable de oficio por la Registradora, debe bastarle al recurrente con demostrar que respecto de las otras cuotas indivisas (las adquiridas en estado de casados) se trata también de un error de concepto rectificable de oficio por la Registradora (principio de congruencia).

La Registradora dice por un lado que no se trata de analizar el carácter privativo o ganancial en el presente caso, cuando es eso de lo único de que se trata. Y dice, por otro lado, que no existe en este caso un «error de concepto... porque no se ha producido ninguna equivocación al trasladar el título sino una valoración del título...». En definitiva, considera que respecto de la cuota indivisa adquirida en estado de divorciada no cabe valoración alguna (es privativa), pero que respecto de las otras cuotas indivisas (las adquiridas en estado de casados) sí cabe valoración (¿quiere decir que pueden ser privativas o gananciales?) pero no lo analiza. En cierta forma, pues, la calificación carece de motivación, pues en realidad está defendiendo el carácter presuntivamente ganancial sin fundamentarlo y dudando del mismo. Pero lo cierto es que sí existe en este caso un error de concepto, toda vez que el carácter privativo de las cuotas adquiridas se infiere directamente de la regulación de nuestro Código Civil. En efecto, es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución de 29 de enero de 2013, la cual corrobora las de 14 de abril de 2005 y 17 de septiembre de 2012) que en el régimen legal supletorio de gananciales del Código civil español el llamado principio de subrogación real no es de aplicación universal, pues a él se anteponen otros criterios que el legislador ha considerado como prioritarios para determinar la naturaleza de los bienes, como «el del carácter del propio bien del que deriva el derecho a la adquisición (cfr. Artículos 1346.4, 1347.4 o 1352 del Código Civil). En efecto, sigue diciendo, “son varios los preceptos de nuestro Código de los que se infiere que... El carácter del bien viene determinado con preferencia... por el criterio que atiende al origen o procedencia privativa o ganancial del derecho que fundamenta la adquisición, sin perjuicio del coetáneo nacimiento del derecho de reembolso...; este criterio se fundamenta en los artículos dichos... y la doctrina lo extiende a todo supuesto de adquisición preferente o de que adquisición que se derive de una previa titularidad...; este criterio coordina con la tesis sostenida por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de mayo de 1986 sobre la naturaleza de la comunidad ordinaria...; por consiguiente, a esa naturaleza habrá de ajustarse el Registrador... el carácter privativo... No depende de ninguna de nuestro Código...; a mayor abundamiento... No se ha formalizado ninguna confesión de privatividad y tampoco es presumible que se haya convenido una atribución de ganancialidad...”, sino más bien al contrario, como resulta de la propia escritura calificada. Y no se olvide que en la escritura calificada nos hallamos ante una comunidad ordinaria proveniente de una comunidad hereditaria que es el paradigma de la privatividad (retracto de comuneros y retracto de coherederos), y que en el presente caso dos comuneros transmiten su respectiva cuota privativa (por legado o herencia) a otros tres comuneros (titulares de cuotas privativas por herencia).»

IV

La registradora de la propiedad interina de Celanova, emitió informe confirmando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1346 y 1347 del Código Civil; artículos 1, 40, 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 314 a 331 del Reglamento Hipotecario; y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de abril de 2005, 29 de enero de 2013, 14 de mayo de 2013, 17 de septiembre de 2012, 2 de marzo de 2016, 15 de marzo de 2017, 24 de enero de 2018, 23 de febrero de 2018, 17 de mayo de 2019 y 6 de septiembre de 2019.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la rectificación del carácter con el que figuran inscritas las participaciones indivisas de determinadas fincas.

Dichas participaciones figuran inscritas en el registro con carácter presuntivamente ganancial, habiéndose adquirido por título de compraventa en virtud de elevación a público de documento privado de compraventa. Es circunstancia relevante para la

resolución de este recurso que consta en dicha escritura que, al tiempo de otorgarse el documento privado de compraventa, el estado civil del adquirente era de casado.

La registradora estima improcedente la rectificación, al entender que a su juicio no existe error en la práctica de la correspondiente inscripción.

El notario solicitante de la rectificación y autorizante de la escritura de elevación a público recurre invocando la doctrina de las Resoluciones de 29 de enero de 2013, 14 de abril de 2005 y 17 de septiembre de 2012, alegando que en el caso que nos ocupa se produce una transmisión de cuotas entre partícipes de una comunidad hereditaria y que en la escritura no se manifestó que la adquisición se hacía para la sociedad de gananciales.

2. 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 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).

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.

3. 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.

4. 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.

5. 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), supuestos que no concurren en el caso que nos ocupa.

6. 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. A su juicio, del título que provocó las respectivas inscripciones se desprende que la cuota indivisa adquirida por la recurrente en la finca tenía carácter privativo suyo, por lo que las inscripciones debieran haberse practicado en tal sentido.

Sin embargo, de la doctrina expuesta en las consideraciones anteriores resulta que no concurre causa alguna que justifique la rectificación del contenido del Registro. En primer lugar, porque no concurre el consentimiento de la registradora, ni el de aquellas personas a quien el asiento reconoce algún derecho, ni la oportuna resolución judicial (artículo 217 de la Ley Hipotecaria).

En segundo lugar, tampoco se aporta documento fehaciente, independiente de la voluntad de los interesados, del que resulte el hecho susceptible de provocar la alteración del Registro.

Por el contrario, del título público aportado ahora con la solicitud de rectificación y que provocó la inscripción en su día, resulta que la interesada compareció en estado de casada y que el precio fue satisfecho al vendedor.

Es más, tal y como se afirma en la resolución de 17 de septiembre de 2012 (invocada por el recurrente) y, según indica la registradora en la calificación, «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».

7. El recurrente basa su solicitud en una peculiar interpretación de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado para un caso evidentemente distinto. En efecto, las Resoluciones de 29 de enero de 2013 y 14 de abril de 2005 que se invocan se refieren a un supuesto de partición de herencia en la que existe compensación en metálico entre los coherederos. Asimismo, se alude a la Resolución de 17 de septiembre de 2012 referida a un caso de extinción de condominio con compensación en metálico.

Los supuestos de estas resoluciones citadas por el recurrente no son equiparables al que nos ocupa, en el que unos copropietarios venden su cuota a otro, por lo que estamos ante una adquisición onerosa por título de compraventa que, cualquiera que sea el origen de la comunidad y con independencia de que el adquirente sea otro comunero, encaja de forma evidente en el número 3.º del artículo 1347 del Código civil, conforme al cual «son bienes gananciales (...) los adquiridos a título oneroso a costa del caudal común, bien se haga la adquisición para la comunidad, bien para uno solo de los esposos». Y sin que sea precisa, conforme a este precepto, una manifestación expresa por la que se atribuya el bien este carácter o que se indique que se hace la adquisición para la sociedad ganancial, según afirma el recurrente.

Tal y como reitera la 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 ganancial conforme a las reglas del artículo 1347 del Código civil, siendo en el caso que nos ocupa la compraventa. La interpretación que hace el recurrente en el escrito de recurso no puede compartirse puesto que precisamente invierte los términos interpretativos de las resoluciones citadas, atendiendo no al título transmisivo que se inscribe sino a la procedencia originariamente privativa de las cuotas que se transmiten.

Es por ello que resulta correcta la inscripción de la adquisición practicada conforme a lo prescrito en el artículo 93 apartado 4 del Reglamento Hipotecario: «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».

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

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, 27 de julio de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.