

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16224 *Resolución de 22 de abril de 2026, 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 de Valladolid n.º 6, por la que se deniega la práctica de un asiento de rectificación.*

En el recurso interpuesto por don F. A. L. S. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Valladolid número 6, doña Marta Polvorosa Mies, por la que se deniega la práctica de un asiento de rectificación.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 23 de diciembre de 2025 por don F. L. S., en unión de escritura autorizada el día 22 de agosto de 1964 por el notario de Valladolid, don Miguel Hoyos de Castro, con el número 2.886 de protocolo, se solicitaba la rectificación de la inscripción 3.ª de dominio practicada sobre la finca registral número 23.041 de Valladolid en virtud de dicha escritura.

II

Presentada el día 23 de diciembre de 2025 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho

Con fecha 23/12/2025, fue presentada en este Registro instancia suscrita el mismo día por don F. A. L. S., en unión de escritura autorizada el 22/08/1964 por el notario de Valladolid don Miguel Hoyos de Castro, número 2886 de protocolo, mediante la que solicita la rectificación de la inscripción 3.ª de dominio practicada sobre la finca registral 23041 del Archivo General en virtud de dicha escritura.

Fundamentos jurídicos

I. Conforme el art. 18.1 de la Ley Hipotecaria los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicita 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.

II. Defectos que impiden la rectificación:

1.º Solicitándose la rectificación por un error de concepto en la práctica de una inscripción, del análisis de la misma no se aprecia dicho error.

En la instancia presentada, de conformidad con lo que disponen los Arts. 216 y ss de la Ley Hipotecaria, se solicita la rectificación de la inscripción 3.ª de dominio practicada sobre la finca registral 23041 del Archivo General en virtud de la citada escritura, tratándose de una escritura de compraventa por la que doña E. S. B., casada con don F. L. M., “compra, con dinero propio y con licencia de su marido, según éste manifiesta, el piso (...) de Valladolid”.

No consta en dicha escritura ningún documento más relativo a la acreditación de la privatividad del precio pagado.

La inscripción que se pretende rectificar se practicó el día 17 de abril de 1965, con el [sic] siguiente acta de inscripción: "En su virtud inscribo la finca de este número a favor de Doña E. S. B. casada con Don F. L. M., por el título de compra, pero sin que dicho título prejuzgue la naturaleza de su adquisición".

Dada la fecha de la inscripción, la misma se practicó con arreglo a lo que disponía el Art. 95 del Reglamento Hipotecario vigente en su fecha, es decir, con arreglo al apartado segundo dicho cuerpo legal en su redacción de 14/04/1959:

"Segunda.—Cuando en la adquisición por cualquiera de los cónyuges asevere el otro que el precio o contraprestación es de la exclusiva propiedad del adquirente, sin acreditarlo, se practicará la inscripción a nombre de éste y se hará constar dicha circunstancia sin que el asiento prejuzgue la naturaleza privativa o ganancial de tales bienes."

Por tanto, habiéndose practicado la inscripción en los términos que exigía la legislación existente en su día, no aprecio error alguno que rectificar, ya que para la práctica de la rectificación por error de concepto se precisa el reconocimiento del mismo por parte del Registrador de conformidad con lo que dispone el Art. 219 de la Ley Hipotecaria.

2.º En la instancia de solicitud de rectificación se indica, en su apartado primero, que el solicitante obtuvo una nota simple el 27/10/2025 en la que se indicaba que la finca constaba inscrita con carácter ganancial; si bien en dicha nota (que consta archivada en el Registro) se decía literalmente que titularidad dominical lo era "sin prejuzgar la naturaleza de su adquisición".

3.º Fundamenta su pretensión el presentante en el Art. 1346.3 del Código Civil y en sendas sentencias del Tribunal Supremo.

En ambos casos, confunde el solicitante la manifestación de la privatividad del precio con el que se realiza una adquisición con la acreditación de la misma, cuestión ésta que en nada es sencilla.

De conformidad con lo que dispone el Art. 1324 del Código Civil, la confesión de privatividad no perjudica a terceros. Por ello el Art. 95.4 del Reglamento Hipotecario exigía al registrador inscribir en dichos casos la finca sin prejuzgar la naturaleza ganancial o privativa de la adquisición. Como ha sido el caso.

Por tanto, no habiendo juicio sobre dicha naturaleza, por mor del Art. 1361 del Código Civil, se presumen gananciales los bienes existentes en el matrimonio mientras no se pruebe (y no manifieste) que pertenecen privativamente a uno de los cónyuges.

En cuanto al problema de la acreditación (que no manifestación) de la privatividad del dinero dada su fungibilidad, baste aquí remitirse a la doctrina emanada de la DGSJyFP durante casi un siglo. Resoluciones: 13/09/1926, 09/12/1943, 20/01/1983, 28/11/1988, 21/05/1998, 07/12/2000, 13/10/2003, 07/11/2018 o 26/01/2020 entre muchas otras.

De dicha doctrina resulta que la acreditación de la privatividad de la adquisición precisa prueba documental pública que acredite de forma indubitada que el dinero invertido es justo el mismo que había adquirido anteriormente con igual carácter el cónyuge adquirente, indicándose que dicho medio debería ser la fe pública notarial y no las manifestaciones que la parte interesada plasme en documento público (rechazándose incluso justificantes de transferencias).

La mera manifestación en modo alguno puede destruir la presunción de ganancialidad.

4.º El propio Art. 96 del Reglamento Hipotecario, en su redacción vigente al momento de la práctica de la inscripción, indicaba que los actos dispositivos sobre bienes correspondientes a la regla segunda del Art. 95 del mismo cuerpo legal, precisarían el consentimiento del cónyuge no titular. Exactamente lo que prevé la redacción posterior del citado Art. 95 cuando indicó que dichos bienes, en la actualidad, se inscribirían con carácter privativo por confesión.

Por ello, también considero correcta la mención verbal realizada por el personal del Registro el 22 de diciembre de 2025.

Se advierte no obstante que, en el presente caso, sería posible atribuir la naturaleza privativa por confesión al bien de conformidad con lo que dispone el Art. 95.6 del actual Reglamento Hipotecario.

Parte dispositiva

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación:

Doña Marta Polvorosa Mies, Registradora de la Propiedad de Valladolid 6, acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho señalados.

2.º Denegar, en consecuencia, el despacho del documento presentado.

3.º Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el Art. 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el Art. 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marta Polvorosa Mies registrador/a titular de Registro Propiedad 6 Valladolid a día veintinueve de diciembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. A. L. S. interpuso recurso el día 26 de enero de 2026 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«I. Antecedentes de hecho

Primero. Finca afectada.

El presente recurso se refiere a la finca registral (...) número 43.979, del Registro de la Propiedad n.º 6 de Valladolid, con referencia catastral 6420318UM5168A0008KM.

Segundo. Situación registral actual.

En la nota simple informativa expedida el 27 de octubre de 2025, la finca figura inscrita a nombre de ambos cónyuges,

D.^a E. S. B. y D. F. L. M. (fallecido), quienes contrajeron matrimonio en Valladolid el 12 de octubre de 1962, atribuyéndole, ese Registro núm. 6, al inmueble carácter ganancial.

Tercero. Título de adquisición.

El título de adquisición es la escritura pública de compraventa otorgada el 22 de agosto de 1964, ante el Notario de Valladolid D. Miguel Hoyos de Castro, cuyo contenido es expreso, claro y terminante, resultando de la misma que:

- Comparece exclusivamente la esposa, D.^a E. S. B., como adquirente.
- Se declara de forma expresa que la adquisición se realiza con “fondos propios” (sic) por la esposa.
- Los impuestos y gastos de la operación fueron satisfechos únicamente por ella.
- El esposo comparece únicamente a los efectos de otorgar la licencia marital, exigida por la legislación vigente en la fecha del otorgamiento.

Cuarto. Circunstancias concurrentes.

El inmueble fue adquirido el 22 de agosto de 1964. En dicho momento, únicamente la esposa desarrollaba actividad laboral remunerada, mientras que el esposo había finalizado sus estudios universitarios en Salamanca en junio de ese mismo año, careciendo de ingresos propios en el momento de la adquisición, circunstancia plenamente coherente con la redacción en la escritura ante notario de que la esposa adquirió ese fondo con “fondos propios”. En la práctica notarial anterior a la reforma del Código Civil y, sobre todo, antes de la estandarización terminológica posterior a los años 70-80, era frecuente que los notarios emplearan la expresión “fondos propios:: es decir, el piso adquirido resulta ser un bien privativo de ella.

Quinto. Solicitud de rectificación y calificación negativa.

Solicitada la rectificación del asiento registral por error de concepto, con fecha 29 de diciembre, la Registradora de la Propiedad n.º 6 de Valladolid dictó calificación negativa (...) fundamentando su decisión en La aplicación del artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario, manteniendo la atribución de carácter ganancial al inmueble.

Posteriormente, el día 30 de diciembre fui convocado para ir al registro núm. 6 donde se me manifestó verbalmente que conocen de la existencia de otra escritura pública del año 1999 relativa a una hipoteca de Caja de ahorros de Burgos donde mi padre reitera el carácter privativo de la misma propiedad. Y que les compartiera copia autorizada de dicha escritura para verificar dicha aseveración. De ser así, se me abundo en que si los herederos del F. L., particular los hijos, comparecen y reiteran la titularidad de su madre E. como propietaria, entonces el registro [sic] núm. 6 reconocería ese hecho por “concesión”. (sic)

II. Fundamentos de Derecho

Primero. Carácter privativo del bien conforme al Código Civil.

El artículo 1346.3 del Código Civil dispone que son bienes privativos los adquiridos con dinero privativo.

Cuando el origen privativo del precio consta expresamente declarado en escritura pública, la presunción de ganancialidad queda excluida.

Así lo ha declarado reiteradamente el Tribunal Supremo, entre otras, en las SSTs de 27 de mayo de 2019 (STS 295/2019) y 28 de junio de 2021 (STS 454/2021).

Segundo. Suficiencia de la declaración notarial.

La declaración notarial expresa sobre el origen privativo de los fondos es suficiente por sí sola para determinar la naturaleza privativa del bien adquirido, sin que sea exigible prueba adicional en sede registral, ni comparecencia de herederos, salvo existencia de simulación o fraude, inexistentes en el presente supuesto.

Tercero. Naturaleza jurídica de la licencia marital.

La licencia marital otorgada por el esposo constituía un requisito formal de capacidad, conforme a la legislación vigente en 1964, sin efectos traslativos del dominio ni atribución de cotitularidad, según doctrina y jurisprudencia consolidadas.

Cuarto. Inaplicabilidad del artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario.

El artículo 95.4 RH solo resulta aplicable cuando no consta declarado el carácter del precio, circunstancia que no concurre en el presente caso, al haberse declarado expresamente en la escritura pública el origen privativo de los fondos.

Quinto. Error de concepto y procedencia de la rectificación.

La inscripción que atribuye carácter ganancial al inmueble contradice el contenido del título archivado, incurriendo en error de concepto, cuya rectificación procede conforme a los artículos 216 y siguientes de la Ley Hipotecaria, sin necesidad de consentimiento de herederos ni resolución judicial.

Sexto. Doctrina administrativa de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

La Dirección General de Tributos ha declarado de forma reiterada (entre otras, Consultas Vinculantes V2195-10, V0255-18 y V0808-20) que los bienes adquiridos por uno solo de los cónyuges con fondos privativos declarados en escritura pública conservan dicha naturaleza, incluso bajo régimen de gananciales.

Esta doctrina refuerza la coherencia entre los ámbitos civil, notarial, registral y tributario.

Séptimo. Criterio de armonización doctrinal de la DGSJFP.

Es doctrina constante de esa Dirección General que la función registral debe ejercerse desde una interpretación armónica del ordenamiento jurídico, integrando las normas civiles, notariales, registrales y tributarias, evitando soluciones divergentes sobre una misma realidad jurídica plenamente acreditada.

Octavo. Situación del bien tras fallecimiento de mi padre.

Tras el fallecimiento del esposo, D. F. L. M., el 20 de enero de 2014, ni los hijos herederos ni ningún tercero han impugnado jamás la consideración del inmueble como bien privativo y de titularidad exclusiva de D.^a E. S. B., consideración además aceptada de forma continuada por la AEAT en el ámbito de las declaraciones der [sic] la Renta presentadas por mi madre desde 2014

III. Suplico

Que se estime el presente recurso, se revoque la calificación registral recurrida y se ordene la rectificación del asiento, haciendo constar que:

El dominio del inmueble corresponde con carácter privativo y exclusivo a D.^a E. S. B., conforme a la escritura pública de compraventa otorgada el 22 de agosto de 1964.»

IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 20, 38, 40 y 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 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 20 de agosto de 1982, 26 de noviembre de 1992, 12 de julio de 2001, 23 de marzo de 2002, 30 de mayo de 2003, 29 de diciembre de 2004, 18 de febrero y 29 de diciembre de 2005, 23 de enero y 28 de noviembre de 2006, 2 de julio de 2007, 8 de mayo, 10 de junio y 9 y 11 de noviembre de 2009, 7 de marzo, 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011, 18 de enero y 3 de octubre de 2012, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 14 de marzo de 2016, 27 de febrero, 5 de mayo, 21 de julio y 27 de octubre de 2017 y 23 de febrero de 2018.

1. Adquirida una finca (registral 23.041) por doña E. S. B., casada con don F. L. M., en virtud de escritura de fecha 22 de agosto de 1964 donde se hace constar que la

adquirente compra, con dinero propio y con licencia de su marido, según éste manifiesta, un piso de Valladolid, se practicó inscripción el día 17 de abril de 1965 en los siguientes términos: «En su virtud inscribo la finca de este número a favor de Doña E. S. B. casada con Don F. L. M., por el título de compra, pero sin que dicho título prejuzgue la naturaleza de su adquisición».

El recurrente solicita en su escrito que se rectifique el contenido del Registro por cuanto comparece exclusivamente la esposa como adquirente, se hace constar expresamente que la adquisición se realiza con dinero propio de la esposa y el esposo comparece únicamente a efectos de otorgar la licencia marital, exigida por la legislación vigente en la fecha del otorgamiento.

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 (26 de noviembre. 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 de 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. En el supuesto que da lugar a la presente, del escrito de solicitud de rectificación resulta claramente que el hoy recurrente considera que se ha producido un error de concepto al practicar la inscripción. A su juicio, de los títulos que provocaron las respectivas inscripciones se desprende que la cuota indivisa adquirida por doña E. S. B. en la finca matriz tenía carácter privativo suyo, por lo que las inscripciones debieran haberse practicado en tal sentido.

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 del registrador de la Propiedad, 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. El recurrente basa su solicitud en una afirmación de parte carente de respaldo documental alguno: que el dinero empleado en la adquisición de la finca matriz procedía de la esposa y que el esposo comparece únicamente a efectos de otorgar la licencia marital exigida por la legislación vigente en la fecha del otorgamiento.

Ninguna de las anteriores aseveraciones es acreditada ante el registrador. Por el contrario, del título público aportado ahora con la solicitud de rectificación y que provocó la inscripción en su día, resulta que el recurrente compareció en estado de casado y que el precio fue satisfecho al vendedor.

6. Las consideraciones anteriores son suficientes para fundamentar la desestimación del recurso.

No obstante, este Centro Directivo considera que, dado el contenido del escrito de solicitud de rectificación en relación con el derecho aplicable, procede hacer algunas precisiones habida cuenta del derecho vigente al tiempo que ocurrieron los hechos.

De la comparecencia de su marido en la escritura de compraventa de fecha 22 de agosto de 1964 al efecto de asistir y prestar licencia a la esposa, deduce el recurrente una especie de reconocimiento al carácter privativo de la adquisición. No es así. En la fecha de adquisición nuestro Código Civil establecía lo siguiente en su artículo 61 y en relación a la mujer casada: «Tampoco puede la mujer, sin licencia o poder de su marido, adquirir por título oneroso ni lucrativo, enajenar sus bienes, ni obligarse, sino en los casos y con las limitaciones establecidas por la Ley». Como resulta de su simple lectura, la limitación legal a la capacidad de obrar de la mujer casada, sin perjuicio del severo juicio que merece actualmente, no tenía por objeto determinar los efectos de la adquisición llevada a cabo con licencia, sino acotar los límites de su actuación en la esfera jurídica.

La ganancialidad de los bienes adquiridos constante matrimonio resultaba del tenor del entonces vigente artículo 1401.1 del Código Civil que decía así: «Son bienes gananciales: 1.º Los adquiridos por título oneroso durante el matrimonio a costa del caudal común, bien se haga la adquisición para la comunidad, bien para uno solo de los esposos».

La combinación de este precepto y del entonces vigente artículo 1407 del Código Civil a cuyo tenor: «Se reputan gananciales todos los bienes del matrimonio, mientras no se pruebe que pertenecen privativamente al marido o a la mujer», resultaba en la consideración como ganancial de todo bien adquirido onerosamente constante matrimonio a salvo el supuesto de que resultase probado el carácter privativo del precio o bien entregado en contraprestación.

Expuesta la regulación sustantiva vigente en el momento en que se llevó a cabo la adquisición, sólo resta examinar si las inscripciones llevadas a cabo incurrieron en una aplicación equivocada del régimen aplicable. El artículo 95 del Reglamento Hipotecario (en su redacción dada por el Decreto 393/1959, de 17 de marzo), disponía así: «La inscripción de los bienes gananciales o presuntivamente gananciales se practicará con sujeción a las reglas siguientes: (...) Segunda. Cuando en la adquisición por cualquiera de los cónyuges asevere el otro que el precio o contraprestación es de la exclusiva propiedad del adquirente, sin acreditarlo, se practicará la inscripción a nombre de éste y se hará constar dicha circunstancia sin que el asiento prejuzgue la naturaleza privativa o ganancial de tales bienes».

Así se llevó a cabo en el supuesto que da lugar a la presente. En definitiva, no resultando acreditado mediante prueba documental pública (vid. artículo 95.2 del vigente Reglamento Hipotecario), que el bien adquirido en su día ostentaba carácter privativo del recurrente, no constando el consentimiento del registrador de la Propiedad, ni el de las

personas a quienes el asiento atribuye algún derecho, ni aportándose resolución judicial firme (artículos 217 y 257 de la Ley Hipotecaria), procede la desestimación del recurso.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 22 de abril de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.