

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2644 *Resolución de 9 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 6 a rectificar determinado asiento registral.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. G., abogada, en nombre y representación de don M. R. F., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 6, don Juan José Jiménez de la Peña, a rectificar determinado asiento registral.

Hechos

I

Se presentaron en el Registro de la Propiedad de Madrid número 6 los siguientes documentos: a) testimonio expedido, por duplicado, en fecha 23 de abril de 2024, doña R. M. S. S., letrada de la Administración de Justicia, de la sentencia dictada el día 20 de abril de 2022 por el Juzgado de Primera Instancia número 28 de Madrid en el procedimiento formación de inventario de bienes del régimen económico-matrimonial número 209/2021; b) la Sentencia dictada el día 15 de junio de 2023 por la Audiencia Provincial Civil de Madrid, Sección Vigesimocuarta, en el recurso de apelación número 791/2022, y c) literalidad de la diligencia de ordenación de fecha 27 de noviembre de 2023 emitida por la letrada de la Administración de Justicia, doña R. P. S., en el procedimiento seguido ante la Audiencia Provincial Civil de Madrid, Sección Vigesimocuarta, recurso de apelación número 791/2022, del que resultaba la firmeza de «dicha resolución». En dichas resoluciones judiciales constaba que determinada finca registral no formaba parte del inventario de bienes de la sociedad de gananciales.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

Primero.—Se presentan al Registro de la Propiedad de Madrid n.º 6, en fecha 30 de abril de 2024, motivando el Asiento 1392 del Diario 115 hoy caducado y del que se ha solicitado su renovación, siendo el nuevo Asiento el 1562 del Diario 2024 y nueva calificación por el presentante sin que se haya aportado ningún documento para su subsanación, reiterándose por tanto la nota de calificación, los siguientes Documentos:

Uno.—Testimonio expedido, por duplicado, en fecha 23 de abril de 2024, por la Letrada de la Administración de Justicia, doña R. M. S. S., de:

1.º La Sentencia dictada en fecha 20 de abril de 2022, por el Juzgado de Primera Instancia N.º 28 de Madrid, en el Procedimiento Formación de Inventario de bienes del régimen económico matrimonial n.º 209/2021.

2.º La Sentencia dictada el 15 de junio de 2023, por la Audiencia Provincial Civil de Madrid. Sección Vigesimocuarta, en el Recurso de Apelación 791/2022 Negociado 1.

Su CSV es (...), que ha sido comprobado.

Dos.—Literalidad de la Diligencia de Ordenación de fecha 27 de noviembre de 2023 emitida por la Letrada de la Administración de Justicia, doña R. P. S., en el Procedimiento seguido ante la Audiencia Provincial Civil de Madrid. Sección Vigésimocuarta, Recurso de Apelación 791/2022 Negociado 1; del que resulta la firmeza de “dicha resolución”.

Su CSV es (...), que ha sido comprobado.

Fundamentos de Derecho.

Se han apreciado en la Documentación aportada, previa su calificación registral, los siguiente [sic] defectos:

1. No resultar de los documentos reseñados, a favor de quien debería de inscribirse la finca registral 24.202. “Piso (...)”, en atención a los siguientes argumentos:

– La finca aparece inscrita, según su inscripción 2.^a, en los siguientes términos:

“...vende este dicho piso, con sus derechos anejos y libre de arrendatarios a don M. R. F., mayor de edad, casado con doña V. B. S., carnicero, y vecino de (...), quien la compra, en precio de treinta mil pesetas, cantidad que el vendedor declara tiene recibida antes del acto del comprador...El precio de esta compraventa confiesa el vendedor haberlo recibido del comprador en fecha veintitrés de marzo último, y dicho comprador declara que ha contraído su matrimonio en fecha veintiocho del mismo mes. En su virtud don M. R. F. inscribe su título de compra del piso de este número, advirtiéndose que no se ha acreditado fehacientemente la fecha del pago del precio. Así resulta de la Escritura otorgada en esta Capital el veintiocho de marzo de último ante el Notario don Germán Adánez y Horcajuelo, cuya primera copia fue presentada a las once horas y treinta minutos del día treinta de agosto de último, asiento número quinientos treinta y ocho del tomo dieciocho del Diario... Madrid nueve de septiembre de mil novecientos sesenta y seis.”

– De la Sentencia dictada en fecha 20 de abril de 2022, por el Juzgado de Primera Instancia N.º 28 de Madrid, en el Procedimiento Formación de Inventario de bienes del régimen económico matrimonial n.º 209/2021, resulta:

– Que se trata de un “Procedimiento Formación de Inventario de bienes del régimen económico matrimonial”.

– “Tercero.—La parte demandada interesa se incluya en el activo las ssgg partidas:

“– Vivienda sita en calle (...) Madrid. La parte actora se opone a su inclusión por considerar que es un bien privativo de Don M. R., al haberse comprado con anterioridad al matrimonio y pagado íntegramente con dinero privativo del mismo también con anterioridad al matrimonio. Subsidiariamente si se considerara el bien inmueble como ganancial, se debería incluir en el pasivo de la sociedad de gananciales, deuda de la sociedad de gananciales frente a don M. por los siguientes conceptos.

1. Por el importe íntegro de la vivienda en su valoración a la sociedad de gananciales conforme disponen los arts. 1358, 1364 y 1398 Código Civil.

2. Segunda deuda de la sociedad de gananciales frente Don M. por el importe íntegro de los ibis, derramas y gastos de conservación abonados.

De la valoración conjunta y objetiva de la prueba practicada resultan acreditado los siguientes extremos:

1. Las partes litigantes contrajeron matrimonio el 28 de marzo de 1966.

2. La vivienda cuya ganancialidad se pretende se escrituró el 28 de marzo de 1966 (folio 121 y ssgg), fecha coincidente con la del matrimonio.

3. En la mencionada Escritura de compraventa en la estipulación Segunda (folio 125) se expresa que el precio de la compraventa le recibió el vendedor el día 23 del corriente mes (esto es el 23 de marzo de 1966).

4. Consta en la nota simple del Registro de la Propiedad n.º 6 de Madrid que la titularidad de dicho bien corresponde a Don M. R. F. casado con Doña V. B. S. con carácter presuntivamente ganancial.

5. En fecha 20 de febrero de 1992 se dictó Sentencia por este Juzgado acordando la Separación de los cónyuges.

De los hechos declarados probados se desprende que el precio de la vivienda cuyo carácter se discute se entregó con anterioridad a la celebración del matrimonio, por tanto dicha vivienda no forma parte de la Sociedad de Gananciales, sin que al efecto pueda tener relevancia alguna la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa dado que, conforme a los art. 1.278 y 1.279 del CC, rige el principio de libertad de forma, sin perjuicio del recíproco derecho de las partes a compelerse a rellenarla para caso de que la ley exigiera el otorgamiento de escritura para hacer efectivas las obligaciones propias del contrato, por tanto no se entra a analizar ni en consecuencia a resolver quien realizó el pago y/o a quien pertenece la referida vivienda.”

– En atención a dichos argumentos, en el Fallo no se incluye en el Inventario de la sociedad conyugal, la finca 24.202 del Registro de la Propiedad de Madrid N.º 6.

– De la Sentencia dictada el 15 de junio de 2023, por la Audiencia Provincial Civil de Madrid. Sección Vigésimocuarta, en el Recurso de Apelación 791/2022 Negociado 1, resulta:

Tercero.–El siguiente motivo de apelación, hace referencia al carácter Ganancial o no de la vivienda sita en sita en la c/ (...) de Madrid, y al respecto debemos coincidir con la decisión adoptada por la juzgadora de Instancia; al estar acreditado que dicho inmueble se compró antes de contraer matrimonio los litigantes, y por tanto antes de que estuviese en vigor la sociedad de gananciales, y se pudiese hablar de dinero o capital ganancial para pagar su precio de adquisición. Por lo tanto, estamos ante un bien que no es ganancial; no siendo objeto de este tribunal, ni tampoco de la juzgadora de 1.ª Instancia, resolver en este proceso si el inmueble es propiedad privativa exclusiva de él o copropiedad de ambos; pues ello constituye el objeto de un proceso declarativo ajeno a esta liquidación.

Todo ello, recalcando, que no se ha acreditado en modo alguno, la voluntad de ambos cónyuges de conceder a dicho inmueble, pese a la fecha de adquirente el carácter de ganancial; y que el otorgamiento de la escritura pública no fija la fecha de adquisición/compra del inmueble, si como ocurre en este caso se prueba que se compró antes. Se desestima por tanto también este motivo de apelación”

En consecuencia, es defecto el que apareciendo en el Registro de la Propiedad la finca inscrita en los términos señalados, no resultando de la inscripción el carácter privativo del bien sino, por el contrario, como adquirido en estado de casado y advirtiéndose que no se ha acreditado fehacientemente la fecha del pago del precio, de los documentos judiciales no resulta la titularidad del bien.

Por el contrario, según los términos transcritos de las Sentencias:

– “no se entra a analizar ni en consecuencia a resolver quien realizó el pago y/o a quien pertenece la referida vivienda.” Y

– “no siendo objeto de este tribunal, ni tampoco de la juzgadora de 1.ª Instancia, resolver en este proceso si el inmueble es propiedad privativa exclusiva de él o copropiedad de ambos; pues ello constituye el objeto de un proceso declarativo ajeno a esta liquidación.”

Conforme al artículo 1 párrafo tercero de la Ley Hipotecaria:

“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.”

Resoluciones DGRN y DGSJ y FP de 4 de junio de 1924, 17 de septiembre de 1927, 13 de mayo de 1930, 15 de octubre de 1934, 6 de octubre de 2021, 26 de abril de 2022, 17 de abril de 2023 entre otras muchas; y STS de 20 de abril de 2009 (Aranzadi RJ 2009, 2740).

Al adquirir en estado de casado y sin que se acredite fehacientemente ni el carácter privativo del precio ni la fecha en que fue pagado, la naturaleza del bien debe entenderse como presuntivamente ganancial.

Así:

El artículo 1.407 del Código Civil en el texto vigente al tiempo de la compra:

“Se reputan gananciales todos los bienes del matrimonio, mientras no se pruebe que pertenecen privativamente al marido o a la mujer.”

Y, actualmente el artículo 1361 del Código Civil.

En definitiva, para modificar la titularidad del bien según consta en el Registro, sería necesario o bien consentimiento en escritura pública de don M. R. F. y de doña V. B. S., o bien Sentencia firme en juicio declarativo en el que intervengan ambos cónyuges.

(Artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española)

2. No quedar claro, de los documentos presentados, a favor de quién se pretende que se inscriba la finca.

De la literalidad de las Sentencias, en la parte que ha sido transcrita, no resulta quién pueda ser el titular y, en su caso, en qué proporción.

[Artículos 9.e) de la Ley Hipotecaria, principio hipotecario de rogación; y, en su caso, art. 54 de su Reglamento]

De nuevo, cabe insistir en la literalidad de las Sentencias:

– “no se entra a analizar ni en consecuencia a resolver quien realizó el pago y/o a quien pertenece la referida vivienda.” Y

– “no siendo objeto de este tribunal, ni tampoco de la juzgadora de 1.^a Instancia, resolver en este proceso si el inmueble es propiedad privativa exclusiva de él o copropiedad de ambos; pues ello constituye el objeto de un proceso declarativo ajeno a esta liquidación.”

Parece que se pretende que se inscriba a favor de don M. R. F., a la vista de la Escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Madrid don Manuel Perelló y Font el 19 de abril de 2024, número 940 de su Protocolo, que ha sido presentado en este Registro con el Asiento 1275 del Diario 115,-y que no es en el presente acuerdo objeto de calificación, de la que resulta:

“Título.–La/s finca/s descritas pertenece/n a la parte vendedora –don M. R. F., en estado de divorciado– en pleno dominio, por título de compraventa, en virtud de escritura autorizada el día 28 de marzo de 1966, por el Notario de Madrid, Germán Adánez y Horcajuelo, número 1539 de su Protocolo, cuya copia me exhibe.

Tiene declarado el carácter privativo de la adquisición en Sentencia n.º 404/2023 de la Audiencia Provincial Civil de Madrid (Sección 24.^a) en recurso de apelación n.º 791/2022, declarado firme, y cuyo testimonio, en su caso se presentará en el Registro de la Propiedad, para acreditar el carácter privativo de la vivienda que se transmite.

Incorporo asimismo testimonio del certificado de inscripción del matrimonio, donde consta el divorcio. El Notario autorizante advierte especialmente de esta circunstancia, que de no acreditarse debidamente en el Registro de la Propiedad, puede impedir la inscripción de sus derechos a la parte compradora, a quien se informa especialmente de esta circunstancia, y consiente especialmente en este otorgamiento por razón de urgencia.” (Subrayado en el original)

Como se ha expuesto, la Sentencia citada no reconoce el carácter privativo del bien a favor de don M. R. F.

3. En cuanto al Documento señalado con el número dos:

3.1 Ser necesario que se acompañe Testimonio expedido por el Letrado de la Administración de la Diligencia de Ordenación.

El Registrador debe calificar los documentos judiciales. (Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario).

Es el Letrado de la Administración de Justicia el competente para el ejercicio de la fe pública judicial (art. 3 de la Ley Hipotecaria; 452 a 462 de la Ley Orgánica del Poder judicial, especialmente el artículo 453.1).

3.2 Ser necesario que en la declaración de firmeza se identifique la Sentencia a la que se refiere la firmeza (art. 3 de la Ley Hipotecaria).

3.3 Ser necesario que conste la fecha de expedición del Testimonio de la Diligencia de Ordenación.

Acuerdo.

Se acuerda la no inscripción de la documentación referida, por las causas y en los términos que resultan de la presente Nota de Calificación.

Contra la presente Calificación (...)

En Madrid El registrador de la Propiedad. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan José Jiménez de la Peña registrador/a titular de Registro de la Propiedad Madrid N.º 6 a día siete de octubre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. P. G., abogada, en nombre y representación de don M. R. F., interpuso recurso el día 11 de octubre de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«Que, no estando esta parte de acuerdo con la calificación denegatoria de la inscripción registral, y en virtud de los derechos atribuidos, procede a interponer recurso gubernativo contra dicha calificación, en base a las siguientes

Alegaciones.

A. Sobre el Defecto sobre la Titularidad y Carácter Privativo del Bien:

La inscripción se estima con carácter privativo, en pleno dominio, de Don M. R. F., en tanto, previa la resolución judicial, ratificada por la Audiencia Provincial, el punto de controversia registral, que es la presunción del carácter ganancial del bien, queda resulta, al no incluirse el inmueble dentro de la sociedad de gananciales para que se realizase el reparto.

Pese a ello, y aportándose prueba documental suficiente, se deniega la inscripción de la sentencia que declara el carácter no ganancial del bien con el razonamiento de que no se ha acreditado la titularidad del bien.

No podemos compartir tal afirmación. Las sentencias aportadas son claras y determinantes al entender y confirmar que la vivienda no es ganancial por haberse

realizado la compra con anterioridad al matrimonio (cinco días antes) y, por tanto, la propiedad fue adquirida antes del matrimonio de Don M. R. F., estableciendo claramente su naturaleza no ganancial (luego es privativa).

Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, sentencia de 22 de mayo de 2000 (por todas, la resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho.

Consideramos, dicho sea con el máximo respeto, que la calificación no es ajustada a derecho, porque infringe directamente lo establecido por la sentencia del Juzgado de 1 Instancia 28 (confirmada por la Audiencia Provincial y firme de toda firmeza) que declaraba la no ganancialidad de la vivienda.

Alegaciones sobre el carácter privativo de la vivienda de D. M. R.

Primera.—Las sentencias de 1.ª Instancia y apelación establecen claramente la naturaleza no ganancial del inmueble por cuanto la compra se realizó antes del matrimonio por D. M.:

- Sentencia del Juzgado 1 Instancia 28, Juicio Verbal Formación inventario

De los hechos declarados probados se desprende que el precio de la vivienda cuyo carácter se discute se entregó con anterioridad a la celebración del matrimonio, por tanto dicha vivienda no forma parte de la Sociedad de Gananciales, sin que al efecto pueda tener relevancia alguna la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa dado que, conforme a los art. 1.278 y 1.279 del CC, rige el principio de libertad de forma, sin perjuicio del recíproco derecho de las partes a compelerse a rellenarla para caso de que la ley exigiera el otorgamiento de escritura para hacer efectivas las obligaciones propias del contrato, por tanto no se entra a analizar ni en consecuencia a resolver quien realizó el pago y/o a quien pertenece la referida vivienda.

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 24.

Tercero.—El siguiente motivo de apelación, hace referencia al carácter ganancial o no de la vivienda sita en la c/ (...) de Madrid, y al respecto debemos coincidir con la decisión adoptada por la juzgadora de Instancia; al estar acreditado que dicho inmueble se compró antes de contraer matrimonio los litigantes, y por tanto antes de que estuviese en vigor la sociedad de gananciales, y se pudiese hablar de dinero o capital ganancial para pagar su precio de adquisición. Por lo tanto, estamos ante un bien que no es ganancial; no siendo objeto de este tribunal, ni tampoco de la juzgadora de 1.ª Instancia, resolver en este proceso si el inmueble es propiedad privativa exclusiva de él o copropiedad de ambos; pues ello constituye el objeto de un proceso declarativo ajeno a esta liquidación.

Todo ello, recalcando, que no se ha acreditado en modo alguno, la voluntad de ambos cónyuges de conceder a dicho inmueble, pese a la fecha de adquirente el carácter de ganancial; y que el otorgamiento de la escritura pública no fija la fecha de adquisición/compra del inmueble, si como ocurre en este caso se prueba que se compró antes. Se desestima por tanto también este motivo de apelación

Como puede apreciarse, se declara probado por ambas sentencias que el bien inmueble fue comprado por D. M. con anterioridad al matrimonio y que, por tanto, no tiene carácter ganancial.

Segunda.—D. M. consta como titular registral. en pleno dominio, sin que en ningún caso se mencione ningún carácter “presuntivamente ganancial” en las Notas Simples ni en documento registral alguno. Tampoco consta que las partes atribuyeran carácter ganancial a la referida vivienda (que compró D. M. con dinero privativo).

Como se desprende de la literalidad del asiento, la vivienda se inscribe:

“Pleno dominio de esta finca a favor de D. M. R., casado con D.^a V. B., por título de compraventa, manifestándose en la inscripción que el matrimonio se celebró el 28 de marzo de 1966 y que el precio fue pagado el 23 de dicho mes, sin que se acredite fehacientemente, en virtud de escritura autorizada el 28 de marzo de 1966.”

El artículo 38 LH establece que

A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.

Por ello, no se solicitaba la modificación o rectificación de ningún asiento registral, sino la inscripción del carácter no ganancial de la vivienda en cuestión y, por tanto, que quedase acreditada la privacidad del bien.

De la literalidad del asiento se deduce que la vivienda pertenece en pleno dominio a D. M., sin que las partes hayan atribuido carácter ganancial a dicha adquisición (de hecho, D V. ni siquiera es mencionada en la escritura de elevación a público del contrato de compraventa).

Y ello es consecuencia, además, de la presunción de exactitud registral, y D. M., como titular en pleno dominio, no tiene que acreditar que es el propietario y el titular, porque ya viene legitimado por su título de propiedad (contrato de compraventa) y por la condición de propietario en pleno dominio en el Registro de la Propiedad.

No es baladí esta cuestión, pues a efectos registrales, la no acreditación de un título contrario conlleva, de facto, la validez jurídica de dicho título, sin que, desde el momento de la adquisición del inmueble, hayan existido indicios de impugnación del título por contrario, entendiéndose que dicho título era correcto, pues, frente a terceros, se hacía valer la privacidad del bien, pues la presunción de ganancialidad no debía constar desde el origen, La falta de prueba en contrario, así como la tenencia pacífica del bien, son prueba suficiente de la privacidad del inmueble, debiendo ser quien se oponga debe probar lo contrario.

Tercera.—D. M. lleva en la posesión única de dicho inmueble desde el año 1992 fecha de la separación de los cónyuges.

(...) auto de medidas provisionales, donde consta que se atribuye el uso en exclusiva a D. M. de la vivienda de la calle (...) en el año 1992. Por lo tanto, viene siendo titular de pleno dominio de la referida finca desde su compra (cinco días antes de casarse) y además ha gozado de la posesión pacífica durante 32 años.

Cuarta.—La compra se realizó con anterioridad al matrimonio y con dinero privativo de D. M.

Como figura en la escritura de compraventa, el pago de la compraventa se había realizado anteriormente. Se debe hacer mención a la escritura de adquisición del inmueble, donde en el apartado segundo se recoge: “Y llevando a efecto lo que tienen convenido, los comparecientes formalizan la presente escritura”

En ningún momento, durante la realización del negocio jurídico de la compraventa, ni la parte transmitente ni la adquirente ponen en duda lo convenido entre las partes, esto es, la realización del pago con anterioridad a la formalización del matrimonio del adquirente (cinco días después) con la utilización de dinero privativo. La elevación a público de la compraventa no es más que la ratificación por ambas partes de la formalización de un negocio jurídico previo que, conforme a la normativa civil, es la adquisición de un bien con carácter privativo. Este argumentario no solo lo mantiene la parte que suscribe el presente recurso, sino que es admitido por el transmitente y ratificado en sentencia judicial.

La fe pública notarial se basa en generar efecto frente a terceros de lo acordado entre las partes, siempre que este acuerdo no sea contrario a derecho o contravenga

principio del Derecho. En el supuesto que nos ocupa, la transmisión de un inmueble por precio cierto es un negocio jurídico válido, el cual ha sido elevado a público recogándose el pago previo del inmueble, sin oposición (ni expresa ni tácita) del transmitente, por ende, estando conforme con lo estipulado.

La no aceptación de este punto influye directamente en la voluntad de las partes, no pudiendo entrar en juicios de valor o intenciones de los contratantes, pues se tergiversarían los pactos firmados.

Como punto adicional a lo anteriormente recogido, si las sentencias de instancias declaran que el bien no es ganancial, a sensu contrario el bien sólo puede ser privativo.

No puede, por tanto, discutirse el momento de la compra del bien inmueble en la calificación que ahora se recurre, cuando son dos sentencias judiciales dictadas en procedimiento declarativo las que declaran que la compra se realizó con anterioridad al matrimonio y que no pertenece a la sociedad de gananciales.

Quinta.—La precisión que realizan las sentencias de instancia sobre la eventual reclamación de titularidad en procedimiento declarativo diferente se dirige a la esposa, no a M.

M. es titular en pleno dominio y, por lo tanto, dueño, de la referida vivienda. Si se quiere reclamar por la esposa algún porcentaje de titularidad, tendrá que acudir a un declarativo y acreditar que abonó parte del precio, circunstancia que en absoluto se ha acreditado en el proceso judicial.

Pero en la actualidad, esa vivienda es privativa de M. y además está inscrita a su nombre en pleno dominio en el Registro de la propiedad, además de haber sido pacífico poseedor de la misma durante más de 30 años.

Sexta.—Que la vivienda es privativa de D. M. no ofrece lugar a dudas.

Reiterada jurisprudencia atribuye carácter privativo a los bienes adquiridos con anterioridad al matrimonio y abonados con dinero privativo, como es el presente caso.

A título de ejemplo,

Sentencia de AP de Cantabria, sección 2 (civil) n.º 314/2022 del 15 de junio de 2022. La sentencia establece que una vivienda adquirida antes del matrimonio y pagada con fondos privativos debe considerarse un bien privativo, incluso si durante el matrimonio se manifiesta que se adquiere con carácter ganancial, a menos que ambos cónyuges consientan expresamente en atribuirle carácter ganancial. Esto se fundamenta en los artículos 1346.3 y 1355 del Código Civil español y en la doctrina legal interpretativa del Tribunal Supremo.

Por todo lo expuesto y en aplicación de lo dispuesto en los arts. 1346,3, y 1.355 CC, la calificación jurídica que conviene a la vivienda en cuestión es la de bien privativo, pues se trata de un bien adquirido con dinero privativo obtenido por la venta de un bien privativo, la primera vivienda de la calle001, esto es, un bien de reemplazo de un bien privativo. A partir de esta conclusión, que supone la ruptura de la presunción legal de ganancialidad del art. 1.361 CC., la posible atribución al mismo de la condición de ganancial precisaría del consentimiento de ambos cónyuges en el momento de la adquisición, como exige la doctrina legal interpretativa del art. 1.355 CC citado, de la que es ejemplo la STS 1591/2019 de 27 de Mayo: “Puesto que los bienes adquiridos a costa de bienes privativos son privativos (art. 1346.3 CC), el art. 1355 CC permite que los cónyuges atribuyan carácter ganancial a los bienes adquiridos con fondos privativos de un cónyuge, sustituyendo con su voluntad la determinación legal de los bienes”; pero “e) Para la atribución de ganancialidad, el art. 1355.1 CC exige el ‘mutuo acuerdo’, es decir, el consentimiento de ambos cónyuges.”

Sentencia de AP de Asturias, sección 4 (civil) n.º 245/2021 del 16 de junio de 2021.

– La sentencia, citando la STS de 27 de mayo de 2019, confirma que, según el artículo 1346.3 del Código Civil, los bienes adquiridos con fondos privativos son privativos. Además, el artículo 1355 del Código Civil permite que los cónyuges atribuyan carácter ganancial a bienes adquiridos con fondos privativos, lo que implica que, en ausencia de tal atribución, los bienes seguirán siendo privativos.

Puesto que los bienes adquiridos a costa de bienes privativos son privativos (art. 1346.3 CC), el art. 1355 CC permite que los cónyuges atribuyan carácter ganancial a los bienes adquiridos con fondos privativos de un cónyuge, sustituyendo con su voluntad la determinación legal de los bienes. Aunque el art. 1355 CC no lo menciona expresamente, los cónyuges también pueden atribuir carácter ganancial en su totalidad a bienes adquiridos mediante precio en parte ganancial y en parte privativo (art. 1354 CC).

La STS 10/2020 y la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 9 de mayo de 2017 establecen que para que un bien inmueble adquirido a título oneroso sea considerado privativo, es necesario probar fehacientemente que los fondos utilizados para su adquisición son privativos. Esto destruye la presunción de ganancialidad que normalmente se aplica en el régimen de sociedad de gananciales.

En la escritura de elevación a público del contrato de compraventa se declara el pago de la misma realizado el 23 de marzo de 1966. Prueba del pago del precio es el reconocimiento de haberlo entregado por el comprador y el reconocimiento de haberlo recibido por el vendedor en la propia escritura, que sirve de inatacable recibo. Así también lo entendieron las sentencias de instancia dictadas en la pieza de formación de inventario.

Por otro lado, destacamos que doña V. no es mencionada en la escritura, ni como compareciente ni como compradora. El único que comparece es D. M.

Finalmente, el artículo 1346 del Código Civil establece que los bienes que pertenecieran a uno de los cónyuges antes del matrimonio son considerados privativos. Además, especifica que estos bienes no perderán su carácter de privativos incluso si su adquisición se realizó con fondos comunes, aunque en tal caso, la sociedad de gananciales será acreedora del cónyuge propietario por el valor satisfecho. Esto implica que una vivienda adquirida antes del matrimonio y pagada con fondos privativos mantendría su carácter privativo.

Artículo 1346. Son privativos de cada uno de los cónyuges: 1.ª Los bienes, animales y derechos que le pertenecieran al comenzar la sociedad. (...) No perderán su carácter de privativos por el hecho de que su adquisición se haya realizado con fondos comunes; pero, en este caso, la sociedad será acreedora del cónyuge propietario por el valor satisfecho.

Por lo expuesto, consideramos que debe revocarse la denegación de la inscripción de la sentencia, haciendo constar en el correspondiente asiento que la referida vivienda, perteneciente en pleno dominio a D. M., ha sido declarada como “no ganancial” por las correspondientes resoluciones judiciales. En otras palabras, la eliminación del “carácter presuntivamente ganancial” de la vivienda.

Séptima.–La interpretación registral contraviene el principio de temporalidad de los actos jurídicos. Todo el argumentario para evitar la modificación del asiento registral proviene de un dilema sobre la privacidad del pago realizado a la hora de adquirir el bien inmueble, entendiéndose no acreditado el pago previo a la celebración del matrimonio.

No obstante, este argumentario carece de fundamentación lógica pues, en lo relativo a la celebración del matrimonio, este no tendrá validez hasta el momento de celebración del acto, con cumplimiento de todos los requisitos inherentes al mismo.

Esto implica que, todo negocio jurídico que se realice con anterioridad a este, siempre que no se realice en unidad de acto, se entenderá como negocio jurídico independiente y, a su vez, anterior (en términos temporales), no existiendo, en base al principio anteriormente citado, solapamiento temporal entre ambos.

La compraventa, como ocurre con el matrimonio, requiere de un cumplimiento de requisitos inherentes al acto para que se entienda formalizado. Entre estos requisitos se exige, como en todo contrato, la descripción y nombramiento de los sujetos intervinientes, no constando, en la parte compradora, cónyuge del adquirente, por lo que a efectos de la validez del acto no se ha requerido ni de su personación ni de su representación.

La celebración del negocio de la compraventa es anterior a la celebración del matrimonio, centrándonos únicamente (porque así se requiere) en lo puramente

temporal, por lo que cualquier discusión sobre la temporalidad o la duda sobre el uso de dinero para efectuar el pago con carácter privativo o, presuntivamente ganancial, carece de fundamentación.

Demostrado este punto, no tiene argumentación sólida el no inscribir en el título el carácter privativo de Don M., pues sin este dilema no existe conflicto que resolver.

Octava.—La sentencia se ha dictado en un proceso iniciado como Formación de Inventario, pero que ha culminado en un proceso declarativo, al elevarse la controversia al procedimiento establecido para juicio verbal, como así reconoce la sentencia de instancia:

Primero.—La división de la Comunidad de Gananciales implica la división de las ganancias entre ambos cónyuges; es decir, la liquidación tal y como expresa el primer inciso del artículo 1396 del Código Civil, cuya regulación sigue unos pasos que se determinan con detalle los artículos siguientes, aunque éstos contemplan el caso de concordia entre ambas partes, pero no el de enfrentamiento jurídico. Esto ocurre en el presente caso, que se ha elevado al proceso declarativo la determinación de la ganancialidad, ante la discrepancia existente entre las partes en cuanto a la formación de inventario se refiere.

Por lo tanto, existe sentencia dictada en procedimiento declarativo que corrobora el pleno dominio de la finca a favor de D. M., con carácter privativo.

B. Sobre el defecto en la claridad de la inscripción.

La calificación indica falta de claridad sobre quién debe figurar como titular.

Conforme se refiere en la Nota Registral que se aporta, y que debe constar en ese Registro de la Propiedad, D. M. ya consta como titular registral en pleno dominio de la referida finca.

Las sentencias aportadas refieren, además, que la finca no es ganancial.

Por lo tanto, la titularidad dominical de D. M. se mantiene incólume. Si la ex esposa quisiera reclamar titularidad o dominio, tendría que interponer una eventual acción declarativa de dominio. Y todo ello, como hemos dicho antes, por la presunción de titularidad y legitimación que ostenta D. M. conforme al principio de exactitud de la inscripción registral.

Pero en la actualidad, el pleno dominio lo ostenta D. M., tanto por ser la única parte compareciente y adquirente de la vivienda, compra realizada con anterioridad al matrimonio, como haber permanecido en la posesión del inmueble desde el año 1992 como por haber declarado la sentencia de instancia que la vivienda no es ganancial.

La titularidad de D. M., en pleno dominio, por tanto, está clara.

Por ello debe admitirse que la titularidad registral en pleno dominio la ostenta D. M. R., en pleno dominio, y sin que la vivienda tenga presunción alguna de bien ganancial, por haberse establecido así por sentencia firme.

C. Defecto sobre la documentación adicional requerida:

Se requiere un testimonio expedido por el Letrado de la Administración de Justicia. Se adjunta testimonio literal de la sentencia de la Audiencia Provincial, que incluye la fecha de expedición, la declaración de que la referida sentencia es firme y la identificación clara de la sentencia referida.

Solicitud: Solicito que este documento sea aceptado y se subsanen los defectos señalados respecto a la documentación.»

IV

El Registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 25 de noviembre de 2024, manteniendo en su integridad el contenido de dicha nota, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Constaba en el expediente el haberse dado traslado del recurso a la autoridad judicial competente para que pudiera realizar las

alegaciones que considerase oportunas al amparo de lo dispuesto en el párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin haber sido recibida alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 1216, 1218, 1274 a 1277, 1315, 1323, 1325, 1328, 1346, 1347, 1352, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359 y 1361 del Código Civil; 1, 2, 3, 9, 18, 20, 40, 79, 82 y 326 de la Ley Hipotecaria; 145, 317.1.º, 319.1, 385, 785, 786, 787, 806, 809 y 810 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 281 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 51.6.ª, 90, 93, 94, 95, 96, 100 y 101 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 18 de julio de 1991, 26 de noviembre de 1993, 19 de abril y 29 de septiembre de 1997, 24 de febrero, 27 de marzo, 25 de octubre y 20 de noviembre de 2000, 11 de diciembre de 2001, 26 de febrero y 17 de abril de 2002, 11 de junio de 2003, 8 de octubre de 2004, 25 de mayo de 2005, 8 de octubre y 29 de noviembre de 2006, 27 de mayo de 2019 y 15 de enero y 12 de febrero de 2020, y de, Sala Tercera, Sección Segunda, 2 de octubre de 2001; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917, 12 de septiembre de 1937, 1 de julio de 1943, 7 de junio de 1972, 10 de marzo de 1989, 14 de abril de 1989, 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991, 7 y 26 de octubre de 1992, 11 de junio de 1993, 28 de mayo de 1996, 21 de diciembre de 1998, 15 de marzo, 26 de mayo y 15 y 30 de diciembre de 1999, 8 de mayo y 7 de diciembre de 2000, 21 de julio de 2001, 17 de abril de 2002, 12 de junio y 18 de septiembre de 2003, 25 de octubre de 2005, 3 y 22 de junio de 2006, 6 de junio y 25 de octubre de 2007, 29 y 31 de marzo, 16 de junio y 19 de octubre de 2010, 19 de enero, 13 de junio y 3 de septiembre de 2011, 12 de junio de 2013, 13 de marzo de 2015, 2 de febrero y 13 de noviembre de 2017 y 24 de enero, 30 de julio y 7 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de junio y 17 de diciembre de 2020, 15 de enero, 5 de mayo y 8 y 9 de septiembre de 2021, 4 de julio y 30 de noviembre de 2022, 24 de mayo, 20 de junio, 7 de julio y 9 de octubre de 2023 y 15 de enero, 12 de febrero, 9 de abril, 8 de julio y 17 de septiembre de 2024.

1. Debe decidirse en este expediente si procede o no rectificar el carácter con el que consta inscrita determinada finca registral. Son circunstancias relevantes las siguientes:

– en sentencia dictada en procedimiento de formación de inventario de bienes del régimen económico-matrimonial, seguido por los trámites del juicio verbal por no haberse alcanzado acuerdo entre las partes, y posteriormente recurrida en apelación y confirmada por sentencia de la Audiencia Provincial, se discute sobre la inclusión de la finca registral 24.202 en el inventario de bienes de la sociedad de gananciales, concluyendo ambas sentencias que dicha finca no forma parte de la sociedad de gananciales.

– la finca registral 24.202 aparece inscrita, según su inscripción 2.ª, en los siguientes términos: «(...) vende este dicho piso, con sus derechos anejos y libre de arrendatarios a Don M. R. F., mayor de edad, casado con doña V. B. S., (...), quien la compra, en precio (...), cantidad que el vendedor declara tiene recibida antes del acto del comprador. (...) El precio de esta compraventa confiesa el vendedor haberlo recibido del comprador en fecha veintitrés de marzo último, y dicho comprador declara que ha contraído su matrimonio en fecha veintiocho del mismo mes. En su virtud don M. R. F. inscribe su título de compra del piso de este número, advirtiéndose que no se ha acreditado fehacientemente la fecha del pago del precio. Así resulta (...) Madrid, nueve de septiembre de mil novecientos sesenta y seis».

Presentado testimonio de ambas sentencias en el Registro de la Propiedad, junto con diligencia de ordenación dictada en el procedimiento de recurso de apelación, del

que resulta la firmeza de «dicha resolución», el registrador acuerda no practicar la inscripción de la documentación por los siguientes defectos: 1.º) «No resultar de los documentos reseñados, a favor de quien debería de inscribirse la finca registral 24.202»; 2.º) «No quedar claro, de los documentos presentados, a favor de quién se pretende que se inscriba la finca», y 3.º) «Ser necesario que se acompañe Testimonio expedido por el Letrado de la Administración de la Diligencia de Ordenación (...) Ser necesario que en la declaración de firmeza se identifique la Sentencia a la que se refiere la firmeza (...) Ser necesario que conste la fecha de expedición del Testimonio de la Diligencia de Ordenación».

De los defectos señalados en la nota de calificación, entiende el registrador que el señalado con el número 3 no es objeto de impugnación, sino de pretensión de subsanación, por lo que queda al margen de la resolución del presente expediente, que no es el cauce adecuado para la subsanación de defectos.

El recurrente alega que, dado que se declara probado por ambas sentencias que el bien inmueble fue comprado por el mismo con anterioridad al matrimonio y que no tiene carácter ganancial, resulta claro que debe haberse constar que la referida vivienda ha sido declarada como «no ganancial» y eliminarse el carácter presuntivamente ganancial de la misma.

2. Como cuestión procedimental previa, debe recordarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Por consiguiente, no han de ser tenidos en cuenta ninguno de aquellos documentos que acompañen al escrito de recurso –según se indica en el informe del registrador, testimonio expedido, en fecha 13 de junio de 2024, por la letrada de la Administración de Justicia de la sentencia dictada por la Audiencia Provincial, en el que consta la firmeza de dicha sentencia, fotocopia de un auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 28 de Madrid en fecha 17 de diciembre de 1991, fotocopia de una sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 28 de Madrid en fecha 20 de febrero de 1992, y fotocopia de una copia auténtica de la escritura otorgada el día 28 de marzo de 1966 ante el notario de Madrid, don Germán Adánez y Horcajuelo, número 539 de protocolo–, y que no se presentaron al inicio del procedimiento registral que culminó con la calificación que ahora se recurre.

Por otra parte, es doctrina reiterada de este mismo Centro Directivo que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación (cfr., por todas, las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de julio de 2017, 31 de octubre de 2018, 30 de enero de 2019, 2 de junio de 2020 y 7 de julio de 2022, entre otras muchas).

Por ello, el presente expediente no es el procedimiento adecuado para subsanar los defectos expresados en la calificación que lo motiva –en concreto, el defecto señalado bajo el número 3–, pues no es misión de este Centro Directivo calificar esos documentos presentados extemporáneamente, al ser ello competencia y obligación del registrador; y sin que esta Dirección General pueda avocar para sí una competencia sobre la calificación que recae, como obligación inexcusable e indelegable, en el registrador.

3. Centrándonos en el fondo del recurso, procede analizar conjuntamente los defectos señalados bajo los número 1 y 2, pues ambos están relacionados.

Para la resolución del presente expediente se debe partir del principio de la salvaguardia judicial de los asientos del Registro. El párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria establece que «los asientos del Registro practicados en los libros están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

La rectificación registral se practica conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro. Estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general cualquier otra causa no especificada en la ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

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

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

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

4. Por las anteriores consideraciones, en el presente caso es indudable que la aptitud del documento judicial presentado para la inscripción es una cuestión susceptible de calificación por parte del registrador en los términos que prevé el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, porque la clase de título inscribible afecta a los obstáculos derivados de la legislación registral, pues en el citado artículo 3 de la Ley Hipotecaria se

prevén diferentes clases de documentos públicos en relación con cada uno de los actos a que se refiere el artículo 2 de la propia ley, sin que sean documentos intercambiables sino que cada uno de ellos está en consonancia con la naturaleza del acto que se contiene en el correspondiente documento y con la competencia y congruencia según el tipo de transmisión de que se trate.

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

Si en ese procedimiento queda probado que los bienes inventariados objeto de adjudicación tienen carácter ganancial (y que son los únicos que tienen tal carácter), según sentencia firme, con unos elementos de juicio mucho más amplios que los propios del procedimiento registral, y con intervención del titular registral, no hay obstáculo que impida la modificación del contenido del Registro (cfr. artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

5. Lo que ocurre en el caso del presente recurso es que, como pone de relieve el registrador en su nota de calificación, por un lado, de la sentencia dictada en fecha 20 de abril de 2022 por el Juzgado de Primera Instancia número 28 de Madrid, en el procedimiento de formación de inventario de bienes del régimen económico-matrimonial, resulta: «De los hechos declarados probados se desprende que el precio de la vivienda cuyo carácter se discute se entregó con anterioridad a la celebración del matrimonio, por tanto dicha vivienda no forma parte de la Sociedad de Gananciales, sin que al efecto pueda tener relevancia alguna la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa dado que, conforme a los artículos 1.278 y 1.279 del CC, rige el principio de libertad de forma, sin perjuicio del recíproco derecho de las partes a compelerse a rellenarla para caso de que la ley exigiera el otorgamiento de escritura para hacer efectivas las obligaciones propias del contrato, por tanto no se entra a analizar ni en consecuencia a resolver quien realizó el pago y/o a quien pertenece la referida vivienda».

Por otro lado, de la sentencia dictada el día 15 de junio de 2023 por la Audiencia Provincial Civil de Madrid, Sección Vigésimocuarta en el recurso de apelación, resulta: «El siguiente motivo de apelación, hace referencia al carácter Ganancial o no de la vivienda sita en sita en la c/ (...) de Madrid, y al respecto debemos coincidir con la decisión adoptada por la juzgadora de Instancia; al estar acreditado que dicho inmueble

se compró antes de contraer matrimonio los litigantes, y por tanto antes de que estuviese en vigor la sociedad de gananciales, y se pudiese hablar de dinero o capital ganancial para pagar su precio de adquisición. Por lo tanto, estamos ante un bien que no es ganancial; no siendo objeto de este tribunal, ni tampoco de la juzgadora de 1.^a Instancia, resolver en este proceso si el inmueble es propiedad privativa exclusiva de él o copropiedad de ambos; pues ello constituye el objeto de un proceso declarativo ajeno a esta liquidación».

Es posible observar que ambas sentencias se limitan a excluir la referida finca del inventario de bienes de la sociedad de gananciales, pero dejando abierta la posibilidad de que las partes acudan al correspondiente procedimiento declarativo en el que se determine su titularidad.

Por lo tanto, a la vista de las circunstancias concurrentes en el presente expediente y de la documentación judicial presentada, no puede admitirse que se hayan cumplido los requisitos que el artículo 40 de la Ley Hipotecaria exige para la modificación del contenido del Registro, esto es, bien que se realice con consentimiento del titular registral, que debe obedecer a una causa verdadera y lícita, bien que recaiga una resolución judicial dictada en procedimiento de carácter declarativo que expresamente ordene la rectificación de los asientos registrales.

Como ya ha quedado expuesto, aunque las sentencias presentadas excluyen la finca 24.202 de la formación del inventario de bienes de la sociedad de gananciales, ninguna de ellas ordena expresamente rectificar el contenido del Registro, en el sentido de eliminar el carácter «presuntivamente ganancial» de la vivienda.

Al contrario, de la literalidad de las mismas lo que se deduce es que es necesario acudir al correspondiente procedimiento declarativo para determinar la titularidad de la vivienda y, en su caso, rectificar el contenido de los asientos registrales —«no se entra a analizar ni en consecuencia a resolver quién realizó el pago y/o a quién pertenece la referida vivienda», «no siendo objeto de este tribunal (...) resolver en este proceso si el inmueble es propiedad privativa exclusiva de él o copropiedad de ambos»—.

Por tales motivos el citado defecto debe confirmarse.

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

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

Madrid, 9 de enero de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.