

Resolución de 2 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 4 a inscribir una instancia de heredero único

(BOE de 5 de noviembre de 2024)

Registro de la Propiedad. Solicitud de inscripción de inmueble como heredero único y rectificación de inscripción anterior. Legitimación de la firma del solicitante e indicación de su estado civil. Prueba documental pública que acredite el carácter privativo del dinero empleado en la compraventa cuya rectificación se solicita.

En el supuesto de heredero único, sin que exista persona con derecho a legítima, la sucesión y la inscripción registral se producen en virtud de título sucesorio –el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato o la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo–. En tal supuesto, y como excepción a la regla general de exigencia de documento público, la inscripción se practica mediante documento privado. Por ello, es necesario que la **firma de quien lo suscriba esté legitimada notarialmente** o ratificada ante el Registrador, de modo que quede acreditada fehacientemente la identidad del solicitante y titular del derecho que se inscribe.

Los títulos en cuya virtud se solicite la inscripción deben contener todas las circunstancias necesarias para la práctica de la misma. Por tanto, deben constar las **circunstancias personales** de aquellos a cuyo favor deba practicarse la inscripción. Específicamente, la circunstancia de encontrarse el adquirente soltero, casado, viudo, divorciado o separado es mención obligatoria.

No debe descartarse una **interpretación flexible del artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario** que, atendiendo a la realidad social (cfr. artículo 3.1 del Código Civil), lleve a admitir la inscripción del bien con carácter privativo sobre la base de manifestaciones del comprador que, constandingo en documento público, tengan como soporte algún dato adicional como pudiera ser, por ejemplo, el documento bancario del que resulte la correspondencia del pago realizado con el previo ingreso en una cuenta de la titularidad del comprador de dinero procedente de donación constatada en escritura pública.

En el recurso interpuesto por don A. A. S. M. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 4, don Francisco Javier Gómez Jené, a inscribir una instancia de heredero único.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don A. A. S. M. se solicitó la inscripción a su favor de la finca registral 10.985 de la Sección Tercera como heredero único de don J. M. T y la previa inscripción de dicha finca a nombre de este último señor como heredero único de doña E. M. R. Asimismo, se solicita que se rectifique la inscripción anteriormente practicada (en favor de esta señora y su

esposo «sin atribución de cuotas y para su sociedad conyugal»), para que quede inscrita con carácter privativo de dicha señora.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 4, junto con determinados documentos, fue objeto de la siguiente calificación:

«Nota de calificación negativa.

Documento: Instancia Privada.

Número de entrada: 1815/2024.

Número de asiento: 2329 Número de diario: 119.

Hechos.

Primero: Con fecha 7 de marzo de 2024 se presenta, suscrita por Don A. A. S. M., una instancia al objeto de inscribir a su favor la finca registral 10985 de la sección 3.^a como heredero único de Don J. M. T.

Segundo: En relación a la documentación presentada hay que reseñar que falta la legitimación de la firma de la instancia y que tampoco consta el estado civil del señor S. M. Se alude también a una escritura de renuncia de Doña C. M. G., si bien se acompaña copia simple y no autorizada de la escritura de renuncia.

Tercero: Previamente a la inscripción de la herencia de Don J. M. se solicita también la inscripción, igualmente como heredero único, de la finca registral 10.985 de la sección 3.^a, a favor de Don J. M. T. como heredero único de Doña E. M. R.

Cuarto: La finca objeto del documento consta inscrita a favor de Doña E. M. R. y Don A. P. B. "sin atribución de cuotas y para su sociedad conyugal" en virtud de escritura de compraventa otorgada el 12 de diciembre de 1959 ante el notario de Madrid Don José Luis Díez pastor, que causó la inscripción 2.^a de la citada finca.

Quinto: En la instancia se formula también la pretensión de que se proceda a rectificar la inscripción para que queda [sic] inscrita con carácter privativo de Doña E. M. R. y no en la forma en que consta inscrita y que se ha transcrito en el Hecho anterior. Se argumenta que en la escritura de compra "quedaba suficientemente claro que pertenecía privativamente a Doña E." y se alude a un documento que se dice presentado en el año 2003 en este registro, copia del cual no se acompaña y que no causó inscripción alguna. Si bien se relata que ya se indicó en su momento que faltaba la inscripción de la herencia de Don A. P. B., esposo de Doña E.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Para verificar la identidad del solicitante de la inscripción es preciso que se legitime la firma de Don A. A. S. M. en la instancia. igualmente, y por aplicación del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, debe constar el estado civil de la persona a favor de la cual se pretende inscribir, luego en este sentido deberá ser completada la instancia.

Nada acredita la copia simple, es preciso aportar copias autorizadas de los documentos notariales. Por ello debe acompañarse la copia autorizada de la escritura de renuncia de que se ha hecho mención en el Hecho Segundo.

Segundo. Respecto de la rectificación del carácter con que figura inscrita la finca 10.985, ha [sic] que decir que, con los datos y documentos aportados ello no es posible. Reiteradamente ha

exigido la DGSJFP la prueba documental pública para acreditar el carácter privativo del dinero empleado en la compra.

La Resolución de la DFGSJFP de 15 de diciembre de 2006, en un supuesto similar al presente, pero en el que además la propia compradora manifestaba ser el dinero privativo pero no lo acreditaba, dice lo siguiente: "Ciertamente, antes de la reforma del Código Civil efectuada en 1975 la mujer podía, con licencia marital –que existe en el presente supuesto– adquirir bienes, administrar determinados gananciales (cfr. las Resoluciones de este Centro Directivo de 8, 11 y 26 de febrero de 1977 refiriéndose a la situación anterior a la Reforma de 1975), y, también con licencia, administrar sus propios bienes parafernales. No obstante, entonces, como ahora, tratándose de un bien adquirido a título oneroso por uno de los cónyuges constante matrimonio, el bien se presumía ganancial mientras no se demostrara lo contrario. Naturalmente, esta presunción puede destruirse por cualquiera de los medios de prueba admitidos en Derecho, si bien, en el ámbito registral, y a los efectos de obtener la inscripción del bien con el carácter de privativo, el artículo 95 del Reglamento Hipotecario exige que, en las adquisiciones a título oneroso, se justifique el carácter privativo del precio o de la contraprestación mediante prueba documental pública. La simple manifestación del adquirente de que emplea, para su adquisición, dinero privativo no es suficiente para destruir a efectos registrales la presunción de ganancialidad, toda vez que, como ya se entendió en la Resolución de 7 de diciembre de 2000, la manifestación hecha ante el Notario es prueba documental pública de que tal manifestación se ha realizado, pero no de la realidad de los hechos a que la manifestación se refiere. En el presente caso resulta evidente que no puede practicarse la inscripción con carácter privativo por el mero hecho de que la compradora manifieste en la escritura de compraventa que efectúa la adquisición con cargo a su propio peculio."

En relación con la fuerza que pueda tener el no haberse incluido el bien en la liquidación de la sociedad de gananciales o el escrito presentado por Don J. M., la Dirección general, y en relación a una escritura de capitulaciones matrimoniales, dice lo siguiente: "no puede atribuirse virtualidad confesoria –como se pretende en el escrito de recurso– a la escritura de capitulaciones matrimoniales, otorgada con posterioridad a la compra, en la que se hace constar, genéricamente, que no existen bienes gananciales, sin referencia alguna al carácter de la finca de que se trata en este expediente."

Tercero. A mayor abundamiento, y en relación a los requisitos para la rectificación del registro, hay que recordar que se precisa el consentimiento de todos aquellos a quienes el asiento a rectificar conceda algún derecho o, subsidiariamente, una resolución judicial firme dictada en juicio ordinario entablado contra ellos (vid. artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria). Siendo los interesados en este caso los herederos no sólo de Doña Eugenia, sino también de Don Ángel Pérez Benito, y quienes de ellos traigan causa.

Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho,

He resuelto

Suspender la inscripción del título presentado.

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

El Registrador. Francisco Javier Gómez Jené. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Gómez Jené registrador/a de Registro Propiedad de Madrid 4 a día uno de abril del dos mil veinticuatro.»

La calificación se notificó al interesado el 23 de abril de 2024.

III

Contra la anterior calificación, don A. A. S. M. interpuso recurso el 23 de mayo de 2024 por escrito que entró en el citado Registro de la Propiedad el 4 de junio de 2024 en el que expresa las siguientes alegaciones:

«Primera. Entiende esta parte, con el debido respeto a los fundamentos sobre los que se sustenta la calificación recurrida, que estos no han sido razonados objetivamente, limitándose el Sr. Registrador a emplear menciones y causas genéricas que, a juicio de esta parte, no han sido debidamente fundadas, y que contrarían, entre otros, los artículos 198 y 199 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, como más adelante abordaremos.

Segunda. Pues bien, partimos de la aplicación al presente supuesto de los mencionados artículos 198 y 199 de dicho texto legal, por ser el cauce idóneo para resolver las citadas cuestiones, existiendo herramientas a disponibilidad de los Registros de la Propiedad que, entendemos, no han sido empleadas, y que habrían permitido averiguar las características de la finca, al objeto de acreditar la titularidad transmitida mortis causa a favor del recurrente, siendo, por tanto, el Registro de la Propiedad el que mejor puede investigar todos aquellos extremos con mayor facilidad, al tener disponibilidad plena sobre toda la información registral de la Finca objeto.

Interesa reproducir en este momento que dicho art. 198 LH reconoce la concordancia que ha de existir entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, que se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos, destacando a tales efecto [sic] la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro.

Por tanto, se comprueba que el citado texto no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y, además, del propio trámite y sus garantías así se infiere.

Viene al caso lo anterior porque ninguno de los motivos esgrimidos por el Sr. Registrador han justificado en ningún caso hacer referencia a la existencia de una realidad catastral asentada, como ahora expondremos.

Así las cosas, partimos de la base de que, ya en fecha de presentación de la instancia denegada, figuraba en los datos de la Sede Electrónica del Catastro que la mencionada finca pertenecía a los Herederos de E. M. R., sin hacer referencia alguna a la participación de la rama de su marido, Don A. P. B. Por lo que ya catastralmente se infería el carácter privativo de la mencionada finca.

No suficiente con ello, desde el Catastro se requirió a esta parte el pasado 25 de enero del año 2024 para que realizara la aclaración de ciertas incidencias detectadas tramitando un procedimiento de Rectificación de errores, relativo al inmueble controvertido. En el citado requerimiento se solicitó para su subsanación la aportación de los documentos que justifiquen la situación como heredero de doña M. E. M. R. a cuya titularidad constaba el referido local. A los fines de dar cumplida respuesta a lo indicado en el requerimiento, se adjuntó idéntica documentación a la aportada original con la instancia calificada negativamente.

Como respuesta, la Delegación Especial de Economía y Hacienda de Madrid-Gerencia Regional del Catastro, emitió Acuerdo de Rectificación de Datos, de fecha 6 de febrero de 2024 (...) en la cual determinó que "vista la Rectificación de errores presentada por S. M. A. A., una vez realizadas las comprobaciones oportunas, esta Gerencia, en virtud de las competencias que tiene atribuidas, acuerda inscribir la alteración catastral acreditada de los inmuebles que se relacionan (total inmuebles: 1 [...]), conforme a los datos que se detallan en el presente acuerdo. En consecuencia, procede la rectificación de los datos de titularidad de los referidos inmuebles. Dichas alteraciones tendrán efectos en el Catastro Inmobiliario desde el 6 de agosto de 2019.

Por consiguiente, sorprende y llama poderosamente la atención que una Administración Pública, como es el Catastro, admitiera el carácter privativo y los títulos aportados por esta parte para acreditar su titularidad, y el Registro al que tenemos el honor de dirigirnos, en idénticas circunstancias y con la misma documentación, haya denegado la pretendida inscripción.

Tercera. Sin perjuicio de lo anterior, pasamos a dar cumplida respuesta a los motivos concretos de denegación:

a) Legitimación de la firma y estado civil del solicitante:

– Se nos ha indicado que es preciso legitimar la firma de Don A. A. S. M. y que conste el estado civil de la persona a favor de la cual se pretende inscribir. En este sentido, se presentó instancia debidamente firmada por Don A. A. S. M., entendiendo que la aportación de su estado civil, encontrándose a fecha de la presente vivo, en nada impide que se practique la solicitada inscripción, por no resultar un dato necesario.

b) Aportación de copias autorizadas de los documentos notariales:

– Se ha señalado que no se ha aportado copia autorizada de la escritura de renuncia de la heredera que precedía a Don A. A. S. M. Tampoco encontramos fundamento legal que nos permita deducir que la aportación de una copia simple, donde quedan suficientemente acreditados los datos y circunstancias de la renuncia, no sean válidos para su entrada al Registro.

c) En cuanto al fondo del asunto, relativo a la pretendida rectificación del carácter ganancial con que figura inscrita la finca 10.985:

– Referimos y acreditamos suficientemente el carácter privativo de la misma, habiéndose adjuntado suficientes pruebas documentales públicas que acreditan el mismo, tal como exige el artículo 95 del Reglamento Hipotecario. Además, se encuentra pendiente incorporar al expediente declaración complementaria notarial que confirma la misma. En este sentido, el precitado artículo indica que se inscribirán como bienes privativos del cónyuge adquirente los adquiridos durante la sociedad de gananciales que legalmente tengan tal carácter, y que el carácter privativo del precio o de la contraprestación del bien adquirido deberá justificarse mediante prueba documental pública, como nos indica el Registrador en su respuesta. Sin embargo, siendo ese respecto probatorio de dificultad diabólica por no poder obtener la misma en este instante referida a personas fallecidas de una operación que tuvo lugar en los años 60 del siglo pasado, continúa el precepto indicando que todos los actos inscribibles relativos a estos bienes se llevarán a cabo exclusivamente por el cónyuge adquirente aun antes de proceder a la liquidación de la sociedad conyugal disuelta, y que si la privatividad resultare sólo de la confesión del consorte, como era el caso, se expresará dicha circunstancia en la inscripción y ésta se practicará a nombre del cónyuge a cuyo favor se haga aquélla, lo que, lamentablemente, no sucedió. Sin embargo, permite el apartado siguiente de la norma que todos los actos inscribibles relativos a estos bienes se realizarán exclusivamente por el cónyuge a cuyo favor se haya hecho la confesión, quien no obstante necesitará para los actos de disposición realizados después del fallecimiento del cónyuge confesante el consentimiento de los herederos forzosos de éste, si los tuviere, salvo que el carácter privativo del bien resultare de la partición de la herencia. Por lo que no habiendo encontrado en ninguna declaración o documento de los aportados oposición de ningún heredero a que esta parte inscribiera a través de la instancia presentada un local que, desde el fallecimiento de Doña Eugenia, ha permanecido inalterado registralmente, y contando además con las garantías de haber procedido a la rectificación catastral arriba referenciado, debiera ser suficiente la aplicación de esta última disposición del precepto referido para dar cumplida respuesta al carácter privativo del bien.»

IV

Mediante escrito de 16 de junio de 2024, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General, con su preceptivo informe. En dicho informe manifiesta que el 4 de junio de 2024 se recibió comunicación del recurso presentado por don A. A. S. M. el 23 de mayo de 2024 en el Registro General del Ministerio de Justicia; y que «en la comunicación remitida a este Registro se reseña que el recurrente no ha aportado ni el título ni la nota de calificación. Para completar el expediente únicamente podemos aportar la nota de calificación habida cuenta de que el título fue retirado por el hoy recurrente». Consta en el expediente que el registrador, el 28 de agosto de 2024, envió al recurrente requerimiento para que aportase el título calificado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 606 del Código Civil; 1, 3, 9, 13, 14, 17, 18, 20, 21, 32, 38, 40, 82, 211 a 220, 324 y 327 de la Ley Hipotecaria; 17 de la Ley del Notariado; 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; el Preámbulo del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; los artículos 33, 51, 76, 79, 95, 166 y 314 a 331 del Reglamento Hipotecario; 224, 233 y 234 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo de 2 de febrero de 1991, 28 de febrero de 1999, 3 de diciembre de 2004, 14 de diciembre de 2005, 24 de enero de 2008, 30 de abril de 2010, 8 de noviembre de 2011 y 20 de febrero de 2012; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 25 de septiembre y 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 24 de septiembre de 2001, 8 de enero de 2002, 10 de septiembre de 2004, 2 de febrero y 13 de septiembre de 2005, 25 de febrero, 20 de julio y 19 de diciembre de 2006, 5 de marzo y 25 de octubre de 2007, 19 de junio y 27 de diciembre de 2010, 7 de marzo, 8 de abril, 23 de agosto, 5 de septiembre, 16 de noviembre y 2 de diciembre de 2011, 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012, 12 de junio, 1 de julio y 9 de septiembre de 2013, 24 de abril y 3 de junio de 2014, 16 y 21 de abril de 2015, 2 de marzo de 2016, 2 de febrero, 29 de marzo, 3 de julio y 13 y 20 de noviembre de 2017, 11 de mayo y 7 de noviembre de 2018 y 20 y 29 de mayo y 15 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de febrero de 2020, 3 de junio y 15 de noviembre de 2021, 30 de mayo, 4 de julio, 10 de agosto y 30 de noviembre de 2022, 24 de mayo, 20 de junio, 7 de julio y 26 de septiembre de 2023 y 15 de enero, 5 y 27 de febrero y 26 de marzo de 2024, entre otras.

1. El título cuya calificación es objeto de este recurso es una instancia suscrita por el ahora recurrente en la que se solicita la inscripción de determinado inmueble a su nombre como heredero único de don J. M. T y la previa inscripción de dicha finca a nombre de este último señor como heredero único de doña E. M. R. En la misma instancia solicita que se rectifique la inscripción anteriormente practicada –en favor de dicha señora y su esposo «sin atribución de cuotas y para su sociedad conyugal»–, para que quede inscrita con carácter privativo de dicha señora.
2. Como cuestión previa, debe determinarse si el recurso que da origen a esta resolución cumple con todos los requisitos formales para ser admitido a trámite o debe ser rechazado, ya que el registrador de la Propiedad afirma en su informe que el recurrente no ha aportado ni el título calificado.

Sobre dicho extremo, el artículo 327 de la Ley Hipotecaria dispone que: «El recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en el registro que calificó para dicho Centro Directivo, debiéndose acompañar a aquél el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada», añadiendo en un párrafo posterior que si el registrador mantuviera su calificación, «formará expediente conteniendo el título calificado, la calificación efectuada, el recurso, su informe y, en su caso, las alegaciones del Notario, autoridad judicial o funcionario no recurrente, remitiéndolo, bajo su responsabilidad, a la Dirección General en el inexcusable plazo de cinco días contados desde el siguiente al que hubiera concluido el plazo indicado en el número anterior».

Conforme a ello, ha sido doctrina reiterada de esta Dirección General que el recurso no puede ser admitido si el recurrente no ha atendido el requerimiento hecho por el registrador de la propiedad para que aporte el título calificado o para que acredite la representación que ostenta, en el plazo de diez días desde el requerimiento (vid., por todas, las Resoluciones de 25 de febrero de 2006, 9 de septiembre de 2013, 3 de junio de 2014, 21 de abril de 2015 y 20 de mayo de 2019), porque dicha aportación es inexcusable a tales efectos.

La razón para tal exigencia es que, siendo el objeto del recurso contra la calificación de los registradores el acuerdo de no inscribir (artículo 324 de la Ley Hipotecaria), y dado que esta decisión se toma en función del documento público presentado al efecto (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), la resolución del recurso sólo puede llevarse a cabo en presencia del mismo

documento en que el registrador basó su decisión (vid. Resolución de 5 de septiembre de 2011). Además, siendo una de las opciones del recurso que el registrador vuelva a examinar la documentación y, en su caso, confirme o reconsidere su decisión denegatoria de la inscripción, para ello es necesario que éste pueda tener a la vista los mismos documentos que dieron lugar a su nota de calificación (vid. Resolución de 20 de mayo de 2019).

Lo que ocurre es que, como ha reiterado este Centro Directivo, el registrador, en cuanto instructor del expediente, debe oficiar al interesado a fin de que subsane las deficiencias observadas con el fin de que cuando lo eleve a esta Dirección General su contenido sea completo y exacto (Resolución de 5 de marzo de 2007, por todas). En este sentido es doctrina reiterada que la falta de aportación, junto al escrito de recurso, del título calificado no puede dar lugar al rechazo automático de la pretensión del recurrente, sino que limitando el alcance de la inobservancia de aquella exigencia formal a sus justos límites, para evitar indefensión por tal motivo, debe concederse al recurrente un plazo razonable para subsanarla, en los términos previstos en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (que tiene como precedente el artículo en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), apercibiendo al recurrente de que en caso contrario se le tendrá por desistido de su petición (vid. Resoluciones de 13 de noviembre de 2017 y 15 de octubre de 2019).

En este expediente, no consta que el registrador haya practicado dicho requerimiento en el plazo establecido al efecto (pues, según ha informado, dicho requerimiento se ha practicado el día 28 de agosto de 2024, sin que, por tanto, pueda ya transcurrir el indicado plazo de diez días antes del plazo establecido para la resolución del recurso). Por ello, para evitar la indefensión del recurrente, en aplicación del principio «pro actione» (vid. Resolución de 20 de noviembre de 2017), y en aras de la economía procesal, entiende esta Dirección General que procede manifestarse sobre el fondo de las cuestiones debatidas en este recurso.

3. El primero de los defectos que expresa el registrador como fundamento de la suspensión de la inscripción solicitada consiste en que falta la legitimación de la firma del solicitante y la indicación de su estado civil. Añade que, respecto de la escritura de renuncia que se reseña, se acompaña copia simple y no autorizada.

4. El artículo 14 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo tercero, dispone que «cuando se tratare de heredero único, y no exista ningún interesado con derecho a legítima, ni tampoco Comisario o persona autorizada para adjudicar la herencia, el título de la sucesión, acompañado de los documentos a que se refiere el artículo dieciséis de esta Ley, bastará para inscribir directamente a favor del heredero los bienes y derechos de que en el Registro era titular el causante».

Tal disposición se complementa con el artículo 79 del Reglamento Hipotecario, según el cual «podrán inscribirse a favor del heredero único y a su instancia, mediante la presentación de los documentos referidos en el artículo 76, los bienes y derechos que estuvieren inscritos a nombre del causante, cuando no exista legitimario ni persona autorizada, según el título sucesorio para adjudicar la herencia, salvo que en este segundo supuesto la única persona interesada en la herencia resultare ser dicho heredero».

Estos preceptos contemplan el supuesto de heredero único, sin que exista persona con derecho a legítima, y en tal hipótesis la sucesión y la inscripción registral se producen en virtud del título sucesorio que enumera el apartado primero del citado artículo 14 —el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012—.

En tal supuesto, y como excepción a la regla general de exigencia de documento público (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), la inscripción se practica mediante documento privado. Por ello, es necesario que la firma de quien lo suscriba esté legitimada notarialmente o ratificada ante el Registrador, de modo que quede acreditada fehacientemente la identidad del solicitante y titular del derecho que se inscribe (cfr. artículos 9.4.^a de la Ley Hipotecaria y 51.9.^a y 166.11.^a del

Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 8 de enero de 2002, 20 de julio de 2006 y 16 de noviembre de 2011).

En relación con la exigencia relativa a la indicación del estado civil del solicitante, debe tenerse en cuenta que el artículo 21 de la Ley Hipotecaria determina que los títulos en cuya virtud se solicite la inscripción deben contener todas las circunstancias necesarias para la práctica de la misma. Por tanto, deben constar las circunstancias personales de aquellos a cuyo favor deba practicarse la inscripción, es decir, las recogidas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

Específicamente, la circunstancia de encontrarse el adquirente soltero, casado, viudo, divorciado o separado es mención obligatoria –cfr. artículo 9.4.^a de la Ley Hipotecaria y 51.9.^a, letra a), del Reglamento Hipotecario–.

También debe confirmarse la última de las objeciones expresadas por el registrador en el primer fundamento de derecho de su calificación, relativa al hecho de que de la escritura de renuncia que se reseña, se acompaña copia simple y no autorizada.

Según el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, para poder ser inscritos los títulos de adquisición de bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o por sus agentes, en la forma que prescriben los reglamentos.

Como reiteradamente ha puesto de manifiesto este Centro Directivo, es principio básico de nuestro Derecho hipotecario que, como regla general, sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro. Tratándose de documentos notariales, la copia autorizada o, en su caso, el testimonio notarial correspondiente.

Por ello, no es suficiente que se aporte una copia simple de la escritura referida, pues las copias simples no tienen los efectos de las copias autorizadas –artículos 224, 233 y 234 del Reglamento Notarial y 17 de la Ley del Notariado– y, por tanto, no reúnen los requisitos necesarios para ser considerados títulos inscribibles conforme al citado artículo 3 de la Ley Hipotecaria (vid., también, el artículo 33 de su Reglamento).

5. Según el segundo de los fundamentos de Derecho en que basa el registrador su calificación, no es posible la rectificación de la inscripción practicada, para hacer constar que la finca es de carácter privativo y no ganancial, porque se exige prueba documental pública para acreditar el carácter privativo del dinero empleado en la compraventa.

Para obtener la inscripción de un bien con carácter privativo, el artículo 95 del Reglamento Hipotecario exige –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 (cfr., por todas, las Resoluciones de 25 de octubre de 2007, 12 de junio de 2013, 2 de marzo de 2016, 2 de febrero de 2017, 7 de noviembre de 2018, 26 de febrero de 2020 y 3 de junio de 2021). Y también ha puesto de relieve que la prueba de la privatividad de la contraprestación es especialmente difícil cuando consiste en dinero, ya que su carácter fungible hace muy difícil demostrar que el dinero utilizado es privativo, pues para ello hay que acreditar de forma indubitada que el dinero invertido es justo el mismo que había adquirido anteriormente con igual carácter el cónyuge adquirente y que integraba su peculio privativo. El rastro del dinero privativo que se dice invertido en la adquisición ha de gozar de una acreditación documental plena, pues en el procedimiento registral no existe la posibilidad de admisión de otros medios de prueba, cuya admisión habría de llevar pareja la posibilidad de contradicción. Esa conclusión viene avalada por el contenido del artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario que, como se ha expuesto anteriormente, exige, con el limitado alcance de regular su acceso registral, que, en las adquisiciones a título oneroso, se justifique el carácter privativo del precio o de la contraprestación mediante prueba documental pública. Fuera del proceso esa exigencia se viene entendiendo necesario que sea directamente la fe notarial –y no tanto las manifestaciones de

parte interesada plasmadas en soporte documental público— la que ampare la privatividad del precio invertido. En otro caso, la presunción de ganancialidad proyecta tabularmente sus efectos, hasta su impugnación judicial; y esta es la solución estricta que rige en el ámbito registral en tanto no haya una modificación normativa que flexibilice este extremo (como la legislación civil especial de Aragón, por ejemplo –vid. artículo 213 del Código de Derecho Foral de Aragón–). No obstante, no debe descartarse una interpretación flexible del referido artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario que, atendiendo a la realidad social (cfr. artículo 3.1 del Código Civil), lleve a admitir la inscripción del bien con carácter privativo sobre la base de manifestaciones del comprador que, constando en documento público, tengan como soporte algún dato adicional como pudiera ser, por ejemplo, el documento bancario del que resulte la correspondencia del pago realizado con el previo ingreso en una cuenta de la titularidad del comprador de dinero procedente de donación constatada en escritura pública (vid., entre las más recientes, las Resoluciones de 30 de mayo, 4 de julio y 30 de noviembre de 2022, 24 de mayo, 20 de junio y 7 de julio de 2023 y 15 de enero y 27 de febrero de 2024).

Indudablemente, no puede acogerse la alegación del recurrente de la recurrente respecto de los documentos de otros organismos como el Catastro, ya que este y el Registro de la Propiedad son instituciones jurídicas totalmente diferentes, produciendo efectos distintos y con procedimientos de acceso a aquellos con sujeción a requisitos que exige la legislación aplicable diferente. Como expresa el preámbulo del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, el Catastro es «un registro administrativo puesto al servicio de los principios constitucionales ya citados y, por ende, del conjunto de las Administraciones públicas, fedatarios y ciudadanos, todo ello sin perjuicio de la competencia y funciones atribuidas al Registro de la Propiedad, único que tiene efectos de fe pública respecto de la titularidad y derechos reales sobre bienes inmuebles».

Debe concluirse, por tanto, que en este caso no puede inscribirse la privatividad de la adquisición como solicita el ahora recurrente sobre la base de la naturaleza privativa del precio invertido, pues este último extremo no ha quedado debidamente acreditado en los términos reglamentariamente requeridos en el título presentado.

6. Por último, debe también confirmarse la objeción expresada por el registrador en el tercer fundamento de Derecho de su calificación.

Una vez practicado el asiento registral, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, la rectificación del asiento exige, bien el consentimiento del titular registral, y de todos aquellos a los que dicho asiento atribuya a algún derecho, o la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablada contra todos aquéllos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato por inscribir ha sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho inscrito, de indudable trascendencia a la vista de que la legitimación registral opera sobre la base de ese contenido del asiento (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria).

En definitiva, una vez practicado el asiento, éste no puede ser modificado sin consentimiento del titular registral o resolución judicial, máxime en un caso como el del presente recurso en el que la trascendencia de la inscripción tal y como se ha practicado –a favor de los cónyuges «sin atribución de cuotas y para su sociedad conyugal»– frente a la pretendida –finca de acreditado carácter privativo–, es muy relevante, tal y como ha quedado expuesto. Por ello, es necesario, como afirma el registrador, que consientan los herederos de ambos cónyuges y quienes de ellos traigan causa.

Por lo demás, no constituye óbice a esta conclusión el hecho de que en la liquidación de gananciales no se hubiera incluido dicha finca, pues bien puede obedecer a una simple omisión que, por sí misma, no puede ser reveladora del carácter privativo de aquélla.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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