

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3335 *Resolución de 23 de febrero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Paterna n.º 2, por la que suspende la práctica de un asiento de rectificación.*

En el recurso interpuesto por doña M. F. M. M. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Paterna número 2, don Josep María Quintana Petrus, por la que suspende la práctica de un asiento de rectificación.

Hechos

I

Por escrito no fechado, doña M. F. M. M. afirmaba que era titular única de la finca registral número 12.024 y de una tercera parte indivisa de la finca 12.021 del Registro de la Propiedad de Paterna número 2; Que resulta que dichas fincas constan inscritas como gananciales, y Que se trata de un error, ya que fueron adquiridas de forma privativa como resulta: a) las fincas proceden de la división material de la finca registral adquirida en fecha 12 de agosto de 1960 en escritura que se adjunta y en la que se adquirió junto a sus hermanos por terceras partes indivisas; Que el precio que pagó era a costa de bienes privativos, dinero que procedía de su padre y antes de contraer matrimonio por lo que, en aplicación del artículo 1346.3 del Código Civil, determina su carácter privativo; Que en la escritura compareció su difunto esposo al mero efecto de prestar la licencia prevenida para dicho acto, y Que en la escritura no se hizo constar el carácter ganancial o privativo de la adquisición, pero existe error registral al haber aplicado la presunción del artículo 1261 del Código Civil; b) En fecha 16 de octubre de 1961 se procedió a la división material de la finca adquirida a los hermanos, adjudicando una resultante a cada uno de ellos y la cuarta en proindiviso; Que compareció el esposo al efecto de asistir y prestar licencia; Que esto es una prueba clara de que no compareció como propietario, sino a los solos efectos de dar el consentimiento y que, si hubiera comparecido para enajenar o vender, habría tenido que comparecer como propietario como resulta del artículo 1377 del Código Civil, y Que tampoco comparecieron los cónyuges de sus hermanos, dando por hecho el carácter privativo del bien, y c) Que en fecha 5 de noviembre de 1974 se otorgó escritura de obra nueva en la que se puede leer que es dueña de la finca en pleno dominio (sin mención de ganancialidad); Que su «marido actúa con licencia» (sic), nunca como propietario; Que sobre la parcela, con materiales propios y a sus expensas, ha construido una obra, y Que se trata de otro acto de disposición en el que en ningún momento su esposo actuó como propietario, lo que habría sido obligatorio en virtud del artículo 1377 del Código Civil. Acompaña a su escrito copia de las escrituras públicas que causaron los respectivos asientos. Del Registro de la Propiedad resulta: a) Que la finca 12.024 consta inscrita, según su inscripción 1.ª de fecha 28 de noviembre de 1965, por título de división material de la procedente 11.234, a nombre de doña M. F. M. M. y su esposo, don E. R. D., sin atribución de cuotas y para la sociedad conyugal, y Que, conforme a la inscripción 2.ª, consta inscrita la declaración de obra nueva de una edificación en los mismos términos que la anterior inscripción. De su texto resulta que doña M. F. M. M., asistida y con licencia de su esposo, ha construido la edificación objeto de la inscripción, y b) Que la finca 12.021 consta inscrita, según la inscripción 1.ª de fecha 28 de noviembre de 1965, por título de división material de la procedente 11.234, en cuanto a una tercera parte indivisa a nombre de doña M. F. M. M. y su esposo, don E. R. D., sin atribución de cuotas y para la sociedad

conyugal. Las dos restantes terceras partes constan inscritas, respectivamente, a nombre de don A. M. M. y de su esposa, doña P. B. M., y a nombre de don J. M. M. y de su esposa, doña M. T. G., para su respectiva sociedad conyugal.

II

Presentado dicho escrito en el Registro de la Propiedad de Paterna número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por D. J. T. G. el día 17 de noviembre de 2017 [sic], bajo el asiento número 752 del tomo 21 del Libro Diario y número de entrada 4567, que corresponde a un escrito de Dña. M. F. M. M., con DNI (...) solicitando la rectificación de unos determinados asientos del Registro de la propiedad. Hechos Doña M. F. M. M. alega que es titular único de la finca registral 12.024 y de una tercera parte indivisa de la finca registral 12.021 del Registro de Paterna 2, ambas inscritas como gananciales. En su escrito alega que tal inscripción es errónea pues dichas fincas proceden de la división material de finca registral mayor adquirida en escritura pública que adjunta a la instancia en fecha 12 de agosto de 1960. En ella adquirió junto a sus hermanos y el precio que se pagó fue a costa de bienes privativos, según alega, puesto que el dinero le pertenecía procedente de su padre antes de contraer matrimonio, lo que, a su juicio, en cumplimiento del artículo 1.346.3 del Código civil, determinaba el carácter privativo de los inmuebles. Alega asimismo que si en aquella escritura compareció su difunto esposo Don E. R. lo hizo “al solo efecto de prestar como lo hace, la licencia prevenida para este acto a su expresada esposa”. Alega asimismo que al efectuar la división material de la finca el 16 de octubre de 1961, compareció junto a sus dos hermanos, adjudicándose tres partes de forma individual a cada uno de ellos y la cuarta parte en pro indiviso de tercios entre ellos. En dicha comparecencia la señora M. se vio nuevamente asistida por su esposo. Alega por último que en 5 de noviembre de 1974 realizó una escritura de obra nueva, asistida por su marido al objeto de prestar la licencia marital, en la que decía ser titular del pleno dominio de la finca y que la edificación se había efectuado a sus expensas. En base a todos estos razonamientos, llega al convencimiento de que las fincas en cuestión son privativas y solicita que, en cumplimiento del artículo 38 y del Título VII de la Ley Hipotecaria se rectifiquen las inscripciones que, desde el primer momento, determinan el carácter ganancial de las mismas. Fundamentos de Derecho A fin de enervar la presunción iuris tantum del artículo 38 LH, en virtud de la cual se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, la rectificación de tales asientos ha de verificarse con arreglo a lo establecido en el artículo 40 LH, cuyo tenor literal es el siguiente: “La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará por las siguientes normas (...) d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial”. Suponiendo, pues, que las pretensiones de la interesada de modificar la inscripción sean razonables, la posible rectificación de los asientos anteriores que, no se olvide, están bajo la salvaguarda de los Tribunales (art. 1.3 LH), deberá efectuarla el registrador ateniéndose a la letra d) del artículo 40, y sólo podría proceder a la misma con la conformidad del interesado que posea el título inscrito y, en su defecto, mediante resolución judicial. Al estar la finca inscrita “para la sociedad de gananciales” de doña M. F. M. M. y de su esposo don E. R. D., dicha inscripción no podría rectificarse por la sola petición de la solicitante, pues se exige también la de su esposo hoy difunto, según declara. Habiendo pues fallecido éste, los derechos que él tenía han pasado a sus herederos, por lo que, aun en el supuesto de que el registrador calificante del título presentado estuviera convencido de que las inscripciones son erróneas, sólo podría rectificarlas por su cuenta con la petición de la señora M. y del señor R. o, en su caso, de los herederos de éste, que no comparecen. De no firmar la

solicitud de rectificación los herederos del fallecido, debidamente acreditados por el correspondiente título sucesorio, las inscripciones vigentes sólo podrán ser rectificadas por resolución judicial firme, por lo que la interesada deberá dirigir la correspondiente demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (los herederos de su esposo fallecido) por los trámites del juicio declarativo correspondiente. En virtud de lo cual, Suspendo la rectificación solicitada. A los efectos oportunos se le notifica que contra esta calificación negativa podrá: (...) Paterna, 22 de noviembre de 2017. El Registrador de la Propiedad, Fdo. Josep M. Quintana Petrus».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. F. M. M. interpuso recurso el día 3 de enero de 2018 en virtud de escrito en el que alega que, en base a los hechos expuestos en su solicitud, se proceda a rectificar la calificación de ganancial por privativa revocando la suspensión del registrador de la Propiedad.

IV

El registrador, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 4 de enero de 2018, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 20, 38, 40 y 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 314 a 331 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 20 de agosto de 1982, 26 noviembre de 1992, 12 de julio de 2001, 23 de marzo de 2002, 30 de mayo de 2003, 29 de diciembre de 2004, 18 de febrero y 29 de diciembre de 2005, 23 de enero y 28 de noviembre de 2006, 2 de julio de 2007, 8 de mayo, 10 de junio y 9 y 11 de noviembre de 2009, 7 de marzo, 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011, 18 de enero y 3 de octubre de 2012, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 14 de marzo de 2016 y 27 de febrero, 5 de mayo, 21 de julio y 27 de octubre de 2017.

1. Adquirida una finca (regstral 11.234), por tres hermanos casados, dos varones y la recurrente, por terceras partes indivisas, mediante escritura pública autorizada en la ciudad de Valencia el día 12 de agosto de 1960, la hoy recurrente comparece asistida de su esposo quien lo hace al efecto de prestar «la licencia prevenida para este acto», siendo ambos vecinos de la ciudad y mediante precio que se confiesa recibido. La finca se inscribe a nombre de los tres hermanos y de sus respectivos cónyuges sin atribución de cuotas y para su respectiva sociedad conyugal.

Posteriormente, y mediante escritura autorizada en Benissa el día 16 de octubre de 1961, comparecen los tres hermanos, la recurrente asistida y con licencia de su esposo (que comparece), y sus dos hermanos varones (junto con sus respectivas esposas que igualmente comparecen, en contra de lo que afirma la solicitud de rectificación), disuelven el condominio existente por división material de la finca adjudicándose cada uno de los hermanos una finca en pleno dominio y los tres, por terceras partes indivisas, una cuarta finca. Por lo que ahora interesa y en cuanto a la recurrente, la inscripción de la finca y cuota adjudicada (regstral 12.024 y tercera parte de la regstral 12.021), se practica a favor suya y de su esposo, sin atribución de cuotas y para la sociedad conyugal.

Finalmente, y por escritura autorizada en Valencia el día 5 de noviembre de 1974, la hoy recurrente comparece asistida y con licencia de su esposo (que igualmente comparece), manifiesta que sobre la finca regstral 12.024 ha llevado a cabo una construcción con materiales propios y solicita su inscripción en el Registro de la Propiedad, que se lleva a cabo a favor suya y de su esposo, sin atribución de cuotas y para la sociedad conyugal.

La recurrente solicita en su escrito que se rectifique el contenido del Registro por cuanto al haber adquirido la cuota indivisa de la finca matriz (registral 11.234), con dinero que procedía de su padre antes de contraer matrimonio, dicha circunstancia determina el carácter privativo del inmueble.

2. Es evidente que no procede llevar a cabo la rectificación solicitada, lo que conlleva la confirmación de la calificación del registrador de la Propiedad si bien con la advertencia de que su fundamento lo constituye la letra c) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria y no la letra d), relativa al error o nulidad del título, circunstancia que no altera su sentido. Del contenido de la instancia resulta con claridad que la hoy recurrente solicita la rectificación del contenido del Registro por haberse producido error en su contenido derivado, no de defecto alguno en el título que la causó, sino en la forma en que se llevó a cabo.

3. Este Centro Directivo ha reiterado (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), que la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. Tal aserto se fundamenta en el principio esencial que afirma que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

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

4. Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales o de concepto en la redacción del asiento.

El artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado c) señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el Título VII.

El artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos; por otra parte, el artículo 216 de la misma ley señala que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera el error de concepto de los comprendidos en el párrafo primero del artículo 217 de la Ley Hipotecaria (es decir, los cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulte claramente de las mismas), el contenido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro.

A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria. El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que: «Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene».

Parece claro, a la vista del citado artículo, que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador son requisitos indispensables para la rectificación. Y ello porque, en caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud.

En ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir será necesaria la oportuna resolución judicial.

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

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

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

De la doctrina expuesta en las consideraciones anteriores resulta que no concurre causa alguna que justifique la rectificación del contenido del Registro. En primer lugar

porque no concurre el consentimiento del registrador de la propiedad, ni el de aquellas personas a quien el asiento reconoce algún derecho, ni la oportuna resolución judicial (artículo 217 de la Ley Hipotecaria).

En segundo lugar, tampoco se aporta documento fehaciente, independiente de la voluntad de los interesados, del que resulte el hecho susceptible de provocar la alteración del Registro. La recurrente basa su solicitud en una afirmación de parte carente de respaldo documental alguno: que el dinero empleado en la adquisición de la cuota indivisa de la finca matriz procedía de su padre (sin especificar en virtud de qué título), y que fue adquirido antes de contraer matrimonio.

Ninguna de las anteriores aseveraciones es acreditada ante el registrador (ni la procedencia del numerario ni la fecha de adquisición anterior a la celebración del matrimonio). Por el contrario, del título público aportado ahora con la solicitud de rectificación y que provocó la inscripción en su día, resulta que la recurrente compareció en estado de casada y que el precio fue satisfecho al vendedor.

7. Las consideraciones anteriores son suficientes para fundamentar la desestimación del recurso. No obstante, este Centro Directivo considera que, dado el contenido del escrito de solicitud de rectificación en relación al derecho aplicable, procede hacer algunas precisiones habida cuenta del derecho vigente al tiempo que ocurrieron los hechos.

De la comparecencia de su marido en la escritura de compraventa de fecha 12 de agosto de 1960 al efecto de asistir y prestar licencia a la esposa, deduce la recurrente una especie de reconocimiento al carácter privativo de la adquisición. No es así. En la fecha de adquisición nuestro Código Civil establecía lo siguiente en su artículo 61 y en relación a la mujer casada: «Tampoco puede la mujer, sin licencia o poder de su marido, adquirir por título oneroso ni lucrativo, enajenar sus bienes, ni obligarse, sino en los casos y con las limitaciones establecidas por la Ley». Como resulta de su simple lectura, la limitación legal a la capacidad de obrar de la mujer casada, sin perjuicio del severo juicio que merece actualmente, no tenía por objeto determinar los efectos de la adquisición llevada a cabo con licencia, sino acotar los límites de su actuación en la esfera jurídica.

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

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

Las afirmaciones de la escritura de declaración de obra nueva de fecha 5 de noviembre de 1974 no alteran las anteriores consideraciones. En primer lugar, porque la asistencia y licencia del esposo se llevaron a cabo en virtud del artículo 61 del Código Civil que continuaba vigente (téngase en cuenta que su modificación no se llevó a cabo hasta la Ley de 2 de mayo de 1975, que entró en vigor el día 25 inmediato posterior). Tampoco las afirmaciones relativas al origen de los materiales de la construcción alteraban la calificación ganancial de lo adquirido. Conforme al artículo 1404 del entonces vigente Código Civil: «Las expensas útiles, hechas en los bienes peculiares de cualquiera de los cónyuges mediante anticipaciones de la sociedad o por la industria del marido o de la mujer, son gananciales. Lo serán también los edificios construidos durante el matrimonio en suelo propio de uno de los cónyuges, abonándose el valor del suelo al cónyuge a quien pertenezca». Con independencia de la aplicación de la presunción de ganancialidad a los materiales empleados, la vis atractiva de la ganancialidad alcanzaba a toda edificación llevada a cabo que se resolvía en un crédito contra la sociedad de gananciales (a diferencia del régimen vigente a partir de la Ley 11/1981, de 13 de mayo, y del actual contenido del artículo 1359 del Código Civil).

Expuesta la regulación sustantiva vigente en el momento en que se llevó a cabo la adquisición, así como la edificación posterior sobre la finca adjudicada a la recurrente, sólo resta examinar si las inscripciones llevadas a cabo incurrieron en una aplicación equivocada del régimen aplicable. El artículo 95 del Reglamento Hipotecario (en su redacción dada por el Decreto 393/1959, de 17 de marzo), disponía así: «La inscripción de los bienes gananciales o presuntivamente gananciales se practicará con sujeción a las reglas siguientes: Primera. Cuando se adquieran por los dos cónyuges o por uno de ellos sin que se haga declaración alguna sobre la procedencia del precio o contraprestación, se inscribirán a nombre de ambos conjuntamente, sin atribución de cuotas y para la sociedad conyugal».

Así se llevó a cabo en el supuesto que da lugar a la presente. En definitiva, no resultando acreditado mediante prueba documental pública (vid. artículo 95.2 del vigente Reglamento Hipotecario), que el bien adquirido en su día ostentaba carácter privativo de la recurrente, no constando el consentimiento del registrador de la Propiedad, ni el de las personas a quienes el asiento atribuye algún derecho, ni aportándose resolución judicial firme (artículos 217 y 257 de la Ley Hipotecaria), procede la desestimación del recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el 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, 23 de febrero de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.