

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 4711** *Resolución de 22 de marzo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 53, por la que se deniega la rectificación de una inscripción en virtud de instancia privada.*

En el recurso interpuesto por doña F. J. F. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 53, don Francisco Javier Gómez Jené, por la que se deniega la rectificación de una inscripción en virtud de instancia privada.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 10 de noviembre de 2017 por doña F. J. F., se solicitó la rectificación del error producido en la inscripción 2.ª de la finca registral número 105.784 del Registro de la Propiedad de Madrid número 53 en la que consta adquirida para su sociedad de gananciales, cuando en realidad adquirió con carácter privativo como consecuencia del ejercicio de un derecho de retracto arrendaticio.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 53, 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: Calificado el precedente documento, a la vista de su contenido y del contenido del Registro, el Registrador que suscribe ha resuelto denegar la rectificación de la inscripción a que aquél se refiere, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos Primero: Con fecha 17 de noviembre de 2017 se presenta escrito dirigido a este Registro de la Propiedad solicitando sea rectificado un error en la inscripción 2.ª de la finca 105.784. Segundo: Se pretende rectificar una inscripción de compraventa causada por la escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Agustín Fernández Boixader el 12 de mayo de 1976, copia autorizada de la cual también se acompaña. La finca se inscribió con carácter ganancial, y se alega haberse cometido error de concepto pues se adquirió por Doña F. que era arrendataria de la finca. Y se argumenta que debía haberse inscrito como privativa por aplicación del artículo 1.346-4.º del Código Civil. Fundamentos de Derecho: Primero: Dispone el artículo 216 de la Ley Hipotecaria que "Se entenderá 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", y el artículo 217 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». Por lo que se dirá a continuación no puede estimarse que haya un error de concepto que resulte claramente de la inscripción, luego no es un error de concepto, de existir, que pueda rectificar por sí solo el Registrador. Segundo: A tenor del artículo 1346-4.º del Código Civil, son bienes privativos "Los adquiridos por derecho de retracto perteneciente a uno solo de los cónyuges". Y se argumenta que al haber sido adquirida la finca por la arrendataria, dado que existe un derecho de adquisición preferente a favor de los arrendatarios, es de aplicación este artículo. En conclusión, sería privativa la finca. Pero aquí no estamos ante la consecuencia del ejercicio del derecho de adquisición preferente

por Doña F., sino ante una compra ordinaria hecha por la arrendataria. Luego, al no haber sido adquirida la finca como consecuencia del ejercicio del retracto arrendaticio no puede atribuirse carácter privativo como prescribe el artículo 1346-4.º del Código Civil, que por otra parte -en la redacción actual y que se alega- no era de aplicación en el momento de la compraventa inscrita. Ello es así porque la redacción vigente del artículo 1.346 es consecuencia de la modificación del Código Civil operada en 1981. Así, el artículo de aplicación es el 1396-3.º -en la redacción entonces vigente- que disponía que son bienes privativos "Los adquiridos por derecho de retracto o por permuta con otros bienes, pertenecientes a uno solo de los cónyuges." Redacción prácticamente idéntica y que exige también que la adquisición sea consecuencia del ejercicio del derecho de retracto, lo que no ha sucedido en esta ocasión. Estamos ante una adquisición normal, que requirió la tramitación del oportuno expediente. En ningún momento se dice en la escritura que la transmisión sea consecuencia de que Doña F. haya ejercitado derecho de retracto alguno. Por ello, y dado que el artículo 1407 del Código Civil vigente disponía que "Se reputan gananciales todos los bienes del matrimonio, mientras no se pruebe que pertenecen privativamente al marido o a la mujer", no resulta probado el error de concepto. Desde luego no resulta claramente de la inscripción. En principio hay que entender que no existe tal error. Tercero: En su caso sería de aplicación el artículo 219 de la Ley Hipotecaria, que dispone que "Los errores de concepto se rectificarán por medio de una nueva inscripción, la cual se hará mediante la presentación del mismo título ya inscrito, si el Registrador reconociere el error o el Juez o el Tribunal lo declare; y en virtud de un título nuevo, si el error fuere producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo, y las partes convinieren en ello, o lo declare así una sentencia Judicial." Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho, he resuelto denegar la rectificación de la inscripción que se solicita. Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...) Madrid, 29 de noviembre de 2017 (firma ilegible). Fdo. Francisco Javier Gómez Jené».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña F. J. F. interpuso recurso el día 28 de diciembre de 2017 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señala lo siguiente: «Hechos y fundamentos: Primero.—El pasado día 17 de noviembre de 2017 por quien suscribe se presentó en el Registro de la Propiedad N.º 53 de Madrid solicitud de rectificación de la inscripción practicada sobre la escritura de compraventa de fecha 12 de mayo de 1976 autorizada por el Notario de Madrid D. Agustín Fernández Boixader, por la que la recurrente adquirió al Ministerio de la Vivienda un inmueble sito en Madrid en la C/ (...) finca registral 10578.4. Dicho documento presentado fue objeto de calificación negativa en fecha 29 de noviembre de 2017 con fundamento en que nos encontramos ante una compra ordinaria hecha por la arrendataria en estado de casada y no ante una compraventa como consecuencia del ejercicio del derecho de adquisición preferente de D.ª F. J. F., arrendataria del citado inmueble en virtud de un contrato de arrendamiento con fecha 12 de agosto de 1955, contrato que fue firmado en estado de viuda de su primer matrimonio (...) Segundo.—La nota de calificación impugnada deniega la inscripción en base a que la compraventa tiene carácter ordinario, a pesar de que requirió la tramitación del oportuno expediente de venta de fecha 5 de mayo de 1978 Expt. 157/334, sin tener en cuenta que la compraventa de las viviendas y locales a favor de dichos arrendatarios se formalizó en dicho expediente en virtud de autorización legal expresa, la cual otorgaba un derecho de adquisición preferente, concretamente el art. 27 de la Ley 31/1973 de 19 de diciembre, "BOE" núm. 305, de 21 de diciembre de 1973, páginas 24757 a 24784. Dicho artículo que transcribimos textualmente establece: "Se autoriza al Ministerio de la Vivienda para enajenar las viviendas, locales comerciales y edificios complementarios propiedad de Organismos dependientes de aquel Departamento y que se hayan cedido en régimen de arrendamiento, a cuyo efecto el Ministerio ofrecerá con carácter prioritario a los actuales arrendatarios la opción a su

adquisición, mediante pago en forma diferida si lo requiriese así la situación económica, debidamente razonada, de los mismos. En el caso de que esa enajenación no pudiera realizarse a favor de sus actuales inquilinos, por no convenir a éstos las condiciones fijadas para la venta, podrá llevarse a cabo a favor de Entidades, personas o Empresas dispuestas a efectuar inversiones en la adquisición de estos inmuebles, respetando los derechos adquiridos por sus inquilinos y sin perjuicio de los beneficios que pudieran corresponder durante el tiempo que dure el régimen de protección, al amparo de los preceptos que regulan la materia". De lo expuesto anteriormente se observa cómo el derecho de adquisición preferente, opción de compra, por el que fue adquirido el inmueble no es un derecho de adquisición preferente concedido a favor de los arrendatarios con carácter general, sino un verdadero derecho de adquisición preferente otorgado con carácter legal para dichos inmuebles específicamente, entre otros, a favor de la hoy recurrente cuyo contrato de arrendamiento data del 10 de agosto de 1955 en estado de viuda, tal como consta expresamente en el mismo (...) Tercero.—Asimismo, en la propia escritura de venta el inmueble fue comprado por F. J. F. en su propio nombre y derecho, con la única mención expresa de su esposo para otorgar la licencia marital por obligación de la sociedad de la época y teniendo en cuenta que los pagos de la vivienda en todo caso fueron realizados por la hoy recurrente tal y como justifican los documentos de fecha 15 de febrero de 1974 y 6 de septiembre de 1974. A más abundamiento, es la hoy recurrente la única titular de todas las relaciones jurídicas del citado inmueble, tal y como muestra la Declaración por transmisión de dominio para el cobro de la Contribución Territorial Urbana (...) Cuarto.—Todo lo expuesto con anterioridad y la documentación que lo soporta pone de manifiesto que no nos encontramos ante una venta ordinaria, tal y como ha determinado el Ilmo. Señor Registrador de la Propiedad, sino ante el ejercicio de un derecho de adquisición preferente (opción de compra), por parte de la recurrente que fue el hecho clave para que se pudiera adquirir dicho inmueble. Siendo el arrendamiento firmado en estado de viudedad, nos encontramos ante un arrendamiento que tiene carácter privativo y por ende también debe ser privativa la adquisición del inmueble que proviene directamente del ejercicio de un derecho de carácter privativo. Tanto el art. 1346 apartado 1.º y 4.º del actual Código Civil, como la redacción vigente a la fecha de la compra dispuesta en el art. 1.396 apartados 1.º y 3.º del Código Civil, reconocen que son privativos los bienes y derechos de cada uno de los cónyuges anteriores al inicio de la sociedad conyugal, así como los adquiridos por derecho de retracto pertenecientes a uno de los cónyuges. En este caso se ejercita un derecho de adquisición preferente perteneciente únicamente a F. J. F. Si bien, no nos encontramos ante un derecho de retracto, sino ante un derecho de opción de compra prioritaria. No obstante, tanto por parte de la Doctrina como de la Jurisprudencia se ha admitido pacíficamente que la expresión única del derecho de retracto no debe entenderse de una forma restrictiva sino que es aplicable a la totalidad de derechos de adquisición preferente. Tal y como expone el Ilmo. Sr. Registrador de la Propiedad de conformidad con el art. 1407 del CC en la redacción vigente a dicha fecha, actual art. 1361 del CC, "se reputaran gananciales todos los bienes del matrimonio, mientras que no se demuestre que pertenecen privativamente al marido o a la mujer". Por ende, lo que se pretende con el presente recurso es demostrar que dicho inmueble pertenece con carácter privativo a la mujer, por lo que la calificación del inmueble en la inscripción 2.ª de la finca 105784 sobre la presunción de ganancialidad ha quedado destruida. Quinto.—Por parte de la Dirección General de los Registros y del Notariado ya se ha manifestado la postura hoy defendida en su Resolución de 8 de mayo de 2008 la cual en su Fundamento de Derecho Cuarto determina: [...] "hay que tener presente que uno de los supuestos que excluyen la aplicación de la regla general derivada de la presunción de ganancialidad, se refiere a los bienes -privativos- que hayan sido adquiridos por derecho de retracto (expresión generalmente entendida, tal y como apunta el recurrente en su escrito, como referible a cualesquiera supuestos de derechos de adquisición preferente, convencionales o legales, de preadquisición o de postadquisición) perteneciente a uno de los cónyuges, algo que supone una concreta aplicación del principio de subrogación

real relacionado con el de accesión, puesto que el bien adquirido va a seguir la misma condición del derecho del que trae causa y que claramente se deriva de un bien privativo; como sucede en el presente." [...]» Dicha postura también ha sido defendida por los Tribunales en la Sentencia de la AP de Madrid, Sección 20 en sentencia núm. 121/2010 de 15 de febrero al exponer en su fundamento jurídico segundo: "El artículo 1347.3 del Código Civil, debe ceder ante la norma específica del artículo 1346.4.º, que considera como bien privativo los bienes y derechos adquirido por derecho de retracto perteneciente a uno solo de los cónyuges, norma que, según doctrina pacífica debe extenderse a todos los supuestos de derecho de adquisición preferente. El que se pagara o no el precio con dinero procedente de la sociedad de gananciales, sobre cuyo particular existe controversia, no afecta a la naturaleza privativa del derecho de adquisición preferente, que se transmite al bien adquirido en virtud del mismo, todo ello sin perjuicio del crédito que pudiera ostentar la sociedad de gananciales respecto de la adquirente". En sentido similar se ha pronunciado la AP de León en su Sentencia núm. 306/2005 de 21 de diciembre al exponer en su Fundamento de Derecho Segundo: "Y es que efectivamente, a lo que se refiere el art. 1346.4.º CC como bien privativo son los bienes y derechos adquirido por derecho de retracto perteneciente a uno solo de los cónyuges. De todos modos, la doctrina se ha referido de forma pacífica (...) a que la referencia específica al retracto no es muy acertada, de manera que a pesar de lo explícito del tenor legal debe entenderse incluido aquí con carácter general cualquier derecho de adquisición preferente"».

IV

El registrador suscribió informe el día 12 de enero de 2018 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1396 y 1407 (vigentes en 1976, actuales 1346 y 1361) del Código Civil; 1, 18, 20, 38, 40, 211 y siguientes y 326 de la Ley Hipotecaria; 27 de la Ley 31/1973, de 19 de diciembre, sobre aprobación de los Presupuestos Generales del Estado para 1974; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 18 de julio de 1994, 28 de febrero de 1999 y 15 de diciembre de 2005, 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, 10 de septiembre y 29 de diciembre de 2004, 2 y 18 de febrero, 13 de septiembre y 29 de diciembre de 2005, 23 de enero, 28 de noviembre y 19 de diciembre de 2006, 2 de julio de 2007, 8 de mayo de 2008, 8 de mayo, 10 de junio y 9 y 11 de noviembre de 2009, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto, 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011, 18 de enero, 29 de febrero y 3 de octubre de 2012, 28 de enero, 27 de febrero y 14 de mayo de 2013, 10 de enero de 2014, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 2 y 14 de marzo de 2016, 27 de febrero, 15 de marzo, 5 de mayo, 21 de julio y 27 de octubre de 2017 y 24 de enero y 23 de febrero de 2018.

1. En el presente recurso son relevantes los siguientes hechos:

a) Determinada finca urbana está inscrita en virtud de una escritura de compraventa autorizada en el año 1976 a favor de la compradora -arrendataria- para su sociedad de gananciales.

b) Se presenta a inscripción una instancia privada en la que la compradora solicita que se rectifique el error producido, ya que la finca le pertenece con carácter privativo en virtud del ejercicio del derecho de retracto que tenía a su favor por ser la arrendataria por aplicación del artículo 1346.4.º del Código Civil.

c) El registrador deniega la rectificación solicitada porque considera que no estamos ante un error de concepto ya que la venta no se produce como consecuencia del ejercicio del derecho de adquisición preferente sino que estamos ante una compra ordinaria hecha por la arrendataria.

2. Este Centro Directivo ha reiterado (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015 y 23 de febrero de 2018) 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 por el cual 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, en el cual se contemplan diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse. Estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

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

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

El artículo 212 de la Ley Hipotecaria exige para considerar un error como material que con el mismo no se cambie el sentido general de la inscripción ni de ninguno de sus conceptos; por otra parte, el artículo 216 de la misma ley señala que se comete error de concepto cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos del título se altere o varíe su verdadero sentido; asimismo, el artículo 327 del Reglamento Hipotecario determina que se considera 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 dispone 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».

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

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

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

Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011, y 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012, entre otras) 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.

En el supuesto del presente recurso, del escrito de solicitud de rectificación resulta claramente que la ahora recurrente considera que se ha producido un error de concepto al practicar la inscripción. A su juicio, de la escritura de compraventa que provocó la inscripción se desprende que la finca fue adquirida con carácter privativo, por haberla comprado como consecuencia de su cualidad de arrendataria según contrato de arrendamiento suscrito en estado de viuda, por lo que la inscripción no debió practicarse con carácter ganancial. Pero lo cierto es que en la citada escritura únicamente se expresa que dicha persona solicitó la compra de la vivienda como «actual arrendatario, previa instrucción de expediente sumario»; que «(...) con objeto de proceder a su enajenación, la Comisión Liquidadora [del organismo público vendedor] formuló propuesta de venta para que, previo informe de la Asesoría Jurídica del Departamento (...), se concediese autorización para otorgar la correspondiente escritura de venta al arrendatario. Dicha propuesta dicha propuesta obtuvo la aprobación del Excmo. Señor Ministro de la Vivienda con fecha 28 de Mayo de 1.975 (...); y se añade que «así resulta de la certificación expedida por el Ilmo. Señor Secretario General de la Dirección General de Arquitectura y Tecnología de la Edificación de la referida Comisión, de fecha cinco de Mayo de mil novecientos setenta y cinco, (...); fotocopia de la cual, se

acompañará a la primera que de la presente se expida». Y en dicha escritura no existe referencia alguna al hecho de que el contrato de arrendamiento hubiera sido convenido en el año 1955, en estado de viuda. Por ello, no puede afirmarse que la inexactitud del asiento registral venga provocada por la actuación equivocada del registrador al extender aquel, sino que sería consecuencia de la omisión de tal extremo en el título que motivó el asiento, por lo que la rectificación del Registro precisaría el consentimiento del titular registral (en este caso del cónyuge de la compradora («rectius», de sus herederos, pues de la documentación presentada con la solicitud resulta que falleció en el año 1982), pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud.

No obstante, debe entenderse que se han aportado documentos fehacientes, independiente de la voluntad de los interesados, de los que resulta el hecho susceptible de provocar la alteración del Registro, pues al escrito de solicitud de rectificación se acompañan el documento fehaciente de contrato de arrendamiento, suscrito como se ha expuesto en el año 1955, en estado de soltera; el libro de familia, del que resulta que la compradora contrajo matrimonio en el año 1966; la certificación –citada en la escritura de compraventa– sobre la autorización para otorgar dicha escritura de venta por parte del Ministro de la Vivienda en la que se hace constar que «la venta de viviendas y locales a sus arrendatarios, viene autorizada por el artículo 27 de la ley 31/1973, de 19 de diciembre, que faculta al Ministerio de la Vivienda, para enajenar a los referidos titulares, las propiedades de los Organismos dependientes del mismo»; y la comunicación que realizó la ahora recurrente al Ministerio de la Vivienda de 11 de febrero de 1974 solicitando la adquisición del inmueble del que era arrendataria.

A la vista de la documentación aportada en el momento de la calificación, debe tenerse en cuenta que uno de los supuestos que quedan excluidos de la aplicación de la regla general derivada de la presunción de ganancialidad (artículo 1407 del Código Civil, vigente en el momento de la adquisición, análogo al actual artículo 1361), se refiere a los bienes -privativos- que hayan sido adquiridos por derecho de retracto perteneciente a uno de los cónyuges (artículo 1396.3.º vigente en ese momento, análogo al actual artículo 1346.4.ª), entendiéndose generalmente esa expresión como referible a cualesquiera supuestos de derechos de adquisición preferente, convencionales o legales, de preadquisición o de postadquisición, algo que supone una concreta aplicación del principio de subrogación real relacionado con el de accesión, puesto que el bien adquirido va a seguir la misma condición del derecho del que trae causa y que claramente se deriva de un bien privativo (vid. la Resolución de esta Dirección General de 8 de mayo de 2008); como sucede en el presente caso con la finca adquirida del Estado como consecuencia de un derecho de adquisición privativo concedido legalmente a la arrendataria. Y es que, indudablemente, la adquisición dominical plasmada en la escritura objeto de la calificación impugnada ha sido realizada por razón del ejercicio de un derecho de adquisición preferente de naturaleza legal, pues éste no es sino el derecho que concede la ley a personas que se encuentran en determinadas circunstancias para adquirir una cosa cuyo dueño –el Estado en este caso– haya decidido enajenar, supuesto que, precisamente, es el que motiva este recurso (vid. el artículo 27 de la citada Ley 31/1973, de 19 de diciembre).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

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

Madrid, 22 de marzo de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.