

innecesario, imposible y absurdo acreditar en legal forma que el susodicho hubiera sido oído en el expediente o, en su defecto, haber sido citado tres veces, al menos una personalmente.

#### IV

El Registrador de la Propiedad, remitió el recurso al Excmo. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, junto con su informe, y a su vez, don José Luis Concepción Rodríguez, Presidente del citado Tribunal, lo remitió a esta Dirección General por no ser competente dicha Presidencia para la tramitación del mismo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 201, 202, 322 y 326 de la Ley Hipotecaria; 272 a 287 del Reglamento Hipotecario; 156, 164 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En el supuesto del presente recurso, se plantea la inscripción del testimonio de un auto aprobatorio de un expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido.

Como cuestión previa debe analizarse si el recurso se presentó fuera de plazo. Teniendo en cuenta que no consta fehacientemente en el expediente la fecha de la notificación de la nota de calificación ni que aquélla se hubiera efectuado por el procedimiento previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, a los que se remite el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, no cabe entender que el recurso sea extemporáneo, pese a que entre la fecha de la nota de calificación y la interposición del recurso haya pasado más de un mes. Tampoco es obstáculo para entrar en el fondo del asunto el que el recurso se haya dirigido indebidamente a la Presidencia del Tribunal Superior de Justicia, que a su vez lo remitió a este centro directivo, pues al presentarse el escrito mediante correo administrativo en el Registro que calificó se cumple lo dispuesto en el artículo 327, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria.

1. El primero de los defectos alegados por el registrador consiste en que no se ha acreditado en forma legal, que el titular registral de la finca a la que se refiere el auto, ha sido oído en el expediente, o, en su defecto, ha sido citado tres veces, al menos una personalmente y no compareció en el mismo ya que la inscripción contradictoria tiene menos de treinta años de antigüedad. A juicio del recurrente se aportó como documento complementario auto de declaración de herederos en el que consta que el titular registral estaba fallecido, por lo que resulta innecesario e imposible acreditar que hubiera sido oído en el expediente.

Y debe darse la razón al recurrente. La legislación hipotecaria es especialmente exigente en cuanto a la forma de practicarse las notificaciones cuando las inscripciones contradictorias son de menos de treinta años de antigüedad, dado que se puede presumir que siendo los asientos recientes el titular registral está vivo y que realidad registral y extrarregistral coinciden; de manera que deben extremarse las exigencias para permitir su comparecencia en el expediente. Pero si se acredita al registrador que por circunstancias especiales tal notificación personal no tiene sentido (caso por ejemplo de una sociedad mercantil disuelta y liquidada o de titular registral fallecido), deben cumplirse los requisitos generales de la ley de Enjuiciamiento Civil que permite la comunicación edictal cuando no fuera posible efectuar la comunicación en el domicilio (artículo 164 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

2. El segundo defecto tampoco puede ser confirmado. Las circunstancias personales del promotor del expediente resultan suficientemente del propio auto de fecha 22 de noviembre de 2004 del Juzgado de Primera Instancia de Briviesca, sin que sea necesario que se haga constar el nombre de su cónyuge, ya que al ser el título de adquisición –justificado en el expediente– el de herencia, deberá inscribirse con carácter privativo.

3. Finalmente el tercero de los defectos debe ser confirmado, dada la exigencia legal de que el recurso se circunscriba a la nota de calificación sin poder tener en cuenta documentos no presentados en tiempo y forma (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria). Es cierto que la necesaria firmeza del testimonio de auto (cfr. artículo 524 Ley de Enjuiciamiento Civil) ha sido acreditada, en virtud de auto de 7 de octubre de 2005, por la que se rectificó el de 22 de noviembre de 2004, pero lo cierto es que esa subsanación no consta que se aportara al Registrador ni en la fecha de la nota de calificación (13 de junio de 2005, en la que no existía todavía el auto rectificatorio) ni en el momento posterior en el que el registrador reitera la nota (19 de julio de 2006), ya que en este momento sólo se hace referencia a la aportación de la declaración de herederos del titular registral y no al auto rectificatorio.

En cualquier caso, este defecto es fácilmente subsanable mediante la presentación de nuevo de la totalidad de la documentación obrante en el Registro de la Propiedad, para que así el registrador pueda tenerla presente al calificar.

En consecuencia esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en cuanto a los defectos primero y segundo, y confir-

mar la nota de calificación en cuanto al tercero, en los términos de los anteriores pronunciamientos.

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 octubre de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**20152** *RESOLUCIÓN de 25 de octubre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Mislata don Joaquín V. Tenas Segarra, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Mora de Rubielos, a practicar la inscripción del dominio adquirido en virtud de escritura compraventa con carácter privativo.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Mislata don Joaquín V. Tenas Segarra contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Mora de Rubielos, don Alberto Adán García, a practicar la inscripción del dominio adquirido en virtud de escritura compraventa con carácter privativo.

#### Hechos

##### I

Por escritura autorizada el 28 de septiembre de 2006 por el Notario de Mislata (Valencia) don Joaquín V. Tenas Segarra, se formalizó la compraventa a favor de don Carlos Pablo Ruiz Aznar, casado en régimen de gananciales con doña María Belén Sánchez Sancho, de una parcela solar, finca registral número 7.119, del termino municipal de Mora de Rubielos, propiedad de doña Ana María Brocal Zaragoza. En dicha escritura y por lo que se refiere al precio pagado se estipuló lo siguiente:

«Tercero.–El precio de esta compraventa es de sesenta mil euros (60.000,00). De dicho precio, la parte vendedora reconoce haber recibido antes de esta acto de la parte compradora la cantidad de tres mil euros (3.000,00), otorgando carta de pago por dicha cantidad. El resto del precio, es decir, la cantidad de cincuenta y siete mil euros (57.000,00) se hace efectivo mediante la entrega a la vendedora, que el comprador realiza a mi presencia, de un cheque bancario nominativo a favor de ésta, librado por la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de ....., número ....., contra la cuenta abierta en dicha entidad acreedora número ....., del cual libro testimonio que dejo unido a esta matriz. Manifiesta la parte compradora que con posterioridad al otorgamiento de la presente escritura, me hará entrega de certificación acreditativa del pago de tres mil euros (3.000,00) a que antes se ha hecho referencia, con cargo a la cuenta antes también citada, lo que haré constar por medio de diligencia.

Cuarto.–Justificación del carácter privativo del precio satisfecho. Don Carlos-Pablo Ruiz Aznar manifiesta que el precio satisfecho en la presente compraventa, procede de su patrimonio privativo, por lo que, a los efectos de los artículos 1.346, 3.º del Código Civil, y 95, 2.º del Reglamento Hipotecario, solicita del Registrador de la Propiedad la inscripción de la finca adquirida, con el carácter expresado. A tal efecto, me exhibe copias auténticas de las escrituras de compraventa de la finca sita en el Sector 89, “Urbanización Montecanal” y en el Área de Ordenación Diferenciada (AOD) número veinte, actualmente señalada con el número tres de la Avenida de la Ilustración de Zaragoza, registral número 50.058, perteneciente de forma privativa al ahora comprador, autorizada por el Notario de dicha ciudad, don Francisco de Asís Sánchez-Ventura Ferrer, el día dos de mayo de dos mil seis, número 3.607 de protocolo, y de la de aclaración de dicha escritura autorizada por el mismo Notario de Zaragoza, el día veintidós de septiembre de dos mil seis, número 7363 de protocolo, de la que yo, el Notario, transcribo lo pertinente al presente otorgamiento, sin que en lo omitido haya nada que amplíe, restrinja, condicione o modifique lo transcrito: “Primero.–Complementando la escritura de compraventa reseñada hacen constar que el importe de la venta, que fue de seiscientos sesenta y un mil ciento trece euros (661.113,00), fue ingresado por el comprador al vendedor de varios cheques en la cuenta ..... que el último tiene abierta en Caja de Ahorros y Monte de Piedad de ..... Yo el Notario, a requerimiento del vendedor, dejo incorporada fotocopia por mí obtenida de certificación de dicho ingreso a efectos de justificar el medio de pago y su posterior utilización por el vendedor en la adquisición de otra finca, que tendrá carácter privativo por subrogación real. A tal efecto, declara la parte vendedora que la venta se realiza con el fin de adquirir otros bienes de carácter privativo, sirviendo tal manifestación para pre-

constituir la prueba documental pública indubitada del origen privativo del dinero. Dicho bien en su momento será adquirido igualmente con carácter privativo de acuerdo con el artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario, sin que sea necesaria la comparecencia o confesión del consorte y dejando sin efecto, en consecuencia la presunción de ganancialidad...". En consecuencia, yo, el Notario autorizante de la presente escritura, doy fe de que el cheque representativo del pago de parte del precio de la presente compraventa, que a mi presencia entrega don Carlos-Pablo Ruiz Aznar a doña Ana-María Brocal Zaragoza, ha sido emitido con cargo a la cuenta reseñada en la escritura de aclaración de compraventa antes parcialmente transcrita.»

A la citada escritura y conforme a lo previsto en la misma resultan incorporados los siguientes documentos: a) testimonio de un cheque bancario librado por la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de ... con número de serie....., con cargo a la cuenta ....., con fecha 28 de septiembre de 2006, por importe de 57.000 € y a favor de doña Ana María Brocal Zaragoza; b) certificación expedida por doña María Pilar Redón Goriz en nombre y representación de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de ..... con fecha veintiocho de septiembre de dos mil seis, en la que se hace constar literalmente «que con fecha 18 de agosto de 2006 se entrega a doña Ana María Brocal Zaragoza la cantidad de 3.000 € con cargo a la cuenta ..... cuyo titular único es don Carlos Pablo Ruiz Aznar».

## II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Mora de Rubielos, fue objeto de la siguiente calificación:

«Registro de la Propiedad de Mora de Rubielos.

Calificado el precedente documento, que se presentó a las nueve horas del treinta de septiembre del año dos mil seis, asiento 126 del Diario 22, y tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe, ha practicado la inscripción de la finca a que se refiere el precedente documento, al folio 82 vuelto del libro 48, Tomo 331, finca número 7.119 de Mora de Rubielos, inscripción 3.<sup>a</sup>, en virtud de la cual ha quedado inscrito el pleno dominio de dicha finca a favor de don Carlos-Pablo Ruiz Aznar casado con doña María-Belén Sánchez Sancho, con carácter presuntivamente ganancial, por título de compraventa.

Al margen de la inscripción practicada se ha extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años.

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38, 41 y demás concordantes de la Ley Hipotecaria y del Reglamento dictado en ejecución de dicha ley. Se practica la inscripción de acuerdo con la descripción resultante del Registro al no acreditarse el cambio de nombre de la calle. En consecuencia, no se ha hecho constar la referencia Catastral, por no haber resultado suficientemente acreditada, de conformidad con el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

El Registrador que suscribe, teniendo en cuenta los siguientes hechos: Se practica la inscripción con carácter presuntivamente ganancial por no acreditarse suficientemente el carácter privativo del precio o contraprestación.

Fundamentos de Derecho: Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de octubre de 2003 y 8 de febrero de 2004. Dicho defecto se considera subsanable.

Contra la presente nota de calificación, podrá interponerse recurso gubernativo ante este Registrador o cualquier otro y en las oficinas y registros previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde la recepción de esta calificación, o instar la intervención de Registrador sustituto de acuerdo con el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, en el plazo de 15 días. El asiento de presentación queda prorrogado por sesenta días desde la recepción de esta calificación.

Mora de Rubielos, a catorce de noviembre de dos mil seis. El Registrador. Firma ilegible. Fdo. Alberto Adán García.»

## III

Según afirma el recurrente, dicha calificación se le notificó el 24 de noviembre de 2006 (si bien, en su informe, el Registrador manifiesta que se le notificó por correo certificado con acuse de recibo el 14 de noviembre).

Y frente a la mencionada calificación el mencionado Notario autorizante interpuso recurso con fecha 11 de diciembre de 2006 alegando los siguientes fundamentos de derecho: «1.º Que la calificación objeto del presente recurso adolece, en primer lugar, de falta de justificación de la misma, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, que exige al Registrador la constancia en su calificación, de las causas

impeditivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, limitándose a expresar, respecto a los primeros, que "no se acredita suficientemente el carácter privativo del precio o contraprestación"; 2.º Que adolece asimismo dicha calificación de falta de argumentación jurídica, citando únicamente como fundamentos de derecho las dos Resoluciones citadas, omitiendo, preceptos legales o reglamentarios tales como el artículo 95.2.º del Reglamento Hipotecario; 3.º Que el citado artículo 95.2.º del Reglamento Hipotecario exige justificación, mediante prueba documental pública, del carácter privativo del precio o contraprestación del bien adquirido; 4.º Que el artículo 1.218 del Código Civil establece a su vez que los documentos públicos hacen prueba, aun contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento, y contra los propios contratantes y sus causahabientes, en cuanto a las declaraciones realizadas en ellos por los primeros; 5.º Que, en definitiva, la calificación recoge como único argumento impeditivo de la inscripción el resultante de la doctrina establecida por el Centro Directivo, en Resolución de fecha 13 de octubre de 2003, la cual, tal como se expone a continuación, plantea un supuesto de hecho distinto al contenido en la escritura calificada, sin mención alguna de otras Resoluciones que se citan a continuación; 6.º Que ya la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 13 de septiembre de 1926, estableció en sus considerandos, que "no puede exigirse que la prueba aducida ante el Registrador se desenvuelva en forma contradictoria, y con las particularidades de un juicio declarativo, sino que ha de ser practicada con documentos y manifestaciones que sean garantía de la legalidad del acto inscribible, y de su autenticidad frente a tercero" admitiendo "la aportación de documentos que demuestren de un modo auténtico el ingreso de cierta cantidad en el patrimonio peculiar de la mujer casada, y la no existencia de actos de disposición, que hubiesen agotado o mermado la cantidad necesaria para adquirir la finca o derecho"; 7.º Que la Resolución de 20 de enero de 1983 alega que los documentos aportados –escrituras de venta de fincas privativas– no demuestran de forma auténtica que el ingreso de cierta cantidad en el patrimonio del recurrente haya sido reinvertida en la adquisición del inmueble. Es decir, se justifica la venta anterior, pero no la aplicación del dinero privativo procedente de la misma en la compra actual, con la posibilidad de otorgar compraventas sucesivas, con cargo a dicho precio. Dicha doctrina fue confirmada por las Resoluciones del Centro Directivo, de 28 de noviembre de 1988, 21 de mayo de 1998, 5 de marzo de 1999, 18 de octubre de 1999, y 7 de diciembre de 2000, de las cuales puede deducirse la siguiente doctrina: 1. Denegación de la simple manifestación realizada en documento público por el adquirente, del empleo de dinero privativo procedente de otra venta anterior; es decir, aportando el documento que generó el ingreso de carácter privativo, se prueba que en su día el ahora adquirente dispuso en su patrimonio de cierta cantidad de dinero, pero no que ese dinero es el que se está empleando para la adquisición del bien, cuya inscripción con carácter privativo se pretende. 2. Exigencia de acreditación fehaciente de los actos y negocios que pretenden su acceso al Registro de la Propiedad, ex artículo 3 de la Ley Hipotecaria, y la dificultad que la esencial fungibilidad del dinero plantea en la demostración de su carácter privativo. 3. Rechazo de la simple manifestación del hecho de haber enajenado con anterioridad un bien privativo, con aportación del oficio que el Notario autorizante realice al compañero que autoriza la escritura de adquisición; 8.º Que, en concordancia con dicha doctrina, la Resolución de 13 de octubre de 2003, única citada por el Registrador –la de 8 de febrero de 2004 se refiere a un supuesto de hecho radicalmente distinto al presente– plantea el supuesto de la manifestación realizada en acta, respecto a la procedencia privativa del dinero invertido en la adquisición, exigiendo prueba documental pública suficiente, y aunque la manifestación se realiza ante Notario, la fe pública notarial no se extiende a la veracidad intrínseca –de la declaraciones de los otorgantes; 9.º Que, en consecuencia, la inscripción de la adquisición con carácter privativo del comprador exige la demostración de que el dinero obtenido en su momento de una venta de un bien que pertenecía al ahora adquirente con carácter privativo es el mismo empleado en la venta que motiva la calificación denegatoria, requiriéndose para ello prueba documental pública, según lo antes expresado; 10.º Que de la doctrina antes expuesta, nada impide la inscripción con carácter privativo del bien adquirido por medio de la escritura que motiva la calificación recurrida, pues la escritura previa de venta del bien privativo del ahora adquirente, además de contener la manifestación de la inversión del dinero obtenido en una cuenta especialmente abierta al efecto, forma parte integrante de la misma el resguardo del ingreso acreditativo del precio obtenido, y la manifestación respecto a su inmediata reinversión en la compra de un nuevo bien privativo; en definitiva, el resguardo acreditativo del ingreso, queda protocolizado, formando parte del documento público del que forma parte, en concepto de constitución con carácter previo, de la prueba documental pública que acredite la nueva adquisición con carácter privativo; 11.º Que en la escritura calificada el compareciente no se limita a realizar la mera manifestación acerca de la procedencia del dinero, sino que exhibe y protocoliza cheque librado contra la

cuenta antes reseñada, junto con certificado bancario –también protocolizado–, acreditativo de que el resto del precio ha sido asimismo satisfecho con cargo al obtenido en la misma venta previa, amparado todo ello bajo la fe pública notarial, con exhibición al Notario autorizante de la copia auténtica de la escritura de adquisición originaria. En consecuencia, los documentos acreditativos tanto del ingreso como de su desembolso con cargo a la cuenta citada, pasan a formar parte integrante del propio instrumento público; 12.º Que, sin perjuicio de todo lo antes expuesto, son también argumentos a tener en cuenta, la proximidad temporal entre las compraventas generadora de la contraprestación privativa, y la receptora de la misma, así como que el adquirente dispone de una cantidad manifiestamente inferior a la ingresada y procedente de la anterior venta».

#### IV

El Registrador de la Propiedad, don Alberto Adán García, elevó el expediente, con su informe, a esta Dirección General mediante escrito con que causó entrada en este Centro el día 22 de diciembre de 2007.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 18, 19 bis, 38, 40, 153, 322, 324, 325, 326, 327, de la Ley Hipotecaria; 1346, 1347, 1361, 1172 del Código civil; 108 y 112 Ley Cambiaria y del Cheque; 2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios; 572, 573 de la Ley Enjuiciamiento Civil; 95 del Reglamento Hipotecario; Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de febrero de 1991 y 29 de septiembre de 1997; y las Resoluciones de esta Dirección General de 20 de enero de 1983, 28 de noviembre de 1988, 2 de septiembre de 1992, 21 de mayo de 1998, 12 de febrero, 5 de marzo y 18 de octubre de 1999, 5 y 7 de diciembre de 2000, 13 de octubre de 2003 y 4 de mayo, 1 de julio, 10 y 28 de octubre de 2005, 13 de mayo y 10 de junio de 2006 y 21 de marzo de 2007.

1. Como cuestión previa, relativa a la alegación del recurrente sobre la insuficiente motivación de la calificación impugnada, cabe recordar que este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 4 de mayo y 28 de octubre de 2005 y las citadas en su vistos, además de otras más recientes como la de 21 de marzo de 2007) ya ha tenido ocasión de analizar la razón de ser e importancia de la motivación; los requisitos mínimos de la misma, esto es, que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de dos Resoluciones de esta Dirección General, como acontece en este caso), sino que es preciso justificar la razón por la que ese precepto es de aplicación y la interpretación que del mismo efectúa el funcionario calificador (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma; igualmente, se ha señalado que esa motivación, aun cuando pueda ser sucinta (artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), sin embargo ha de ser suficiente y, por último, las consecuencias de una motivación insuficiente.

No obstante, en el presente caso, aunque la motivación en que se fundamenta la calificación impugnada haya sido manifestada de modo ciertamente escueto, sí que puede considerarse suficientemente expresivo de la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo demuestra en este caso el contenido del escrito de interposición del recurso.

2. Por lo que se refiere al fondo del asunto debatido en este recurso, mediante la escritura calificada el comprador, casado en gananciales, manifiesta que el precio se ha pagado con dinero procedente de su patrimonio privativo, por lo que, conforme a los artículos 1.346.3.º del Código Civil y 95.2.º del Reglamento Hipotecario, solicita del Registrador de la Propiedad la inscripción de la finca adquirida con el carácter expresado, toda vez que, según se pretende, ese carácter privativo del precio queda acreditado mediante prueba documental pública, al hacerse constar en la escritura calificada que dicho precio ha sido satisfecho con cargo a una determinada cuenta de la que únicamente es titular el cónyuge comprador y en la que fue ingresado por éste con anterioridad el importe del precio de la venta de una finca de la que, según se indica en la escritura, es dueño con carácter privativo.

3. Para la resolución de dicha cuestión es necesario tener en cuenta las siguientes consideraciones ya expresadas en otras ocasiones por este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 28 de noviembre de 1988 y 15 de diciembre de 2006): a) La específica naturaleza del procedimiento registral en el que no cabe el desenvolvimiento de la prueba en forma contradictoria, ni se concede al Registrador las amplias facultades de apreciación de que goza el Juez en los procedimientos declarativos; b) La exigencia de acreditación fehaciente de los actos y negocios que pretenden su acceso al Registro (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria), exigencia que se extiende a todos los extremos del negocio que han de

reflejarse en el asiento (cfr. artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria); c) El rigor de los mecanismos de rectificación del Registro de la Propiedad, en cuanto 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 (cfr. artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria); y d) El alcance erga omnes de la presunción de ganancialidad, cuya desvirtuación requiere una prueba satisfactoria y, en su conjunto, suficiente (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de julio de 1994).

Por ello, debe determinarse si en el presente caso queda o no justificado mediante prueba documental pública el carácter privativo del precio pagado para la adquisición del bien inmueble de que se trata. Concretamente, en primer lugar se plantea si por el hecho de ser el comprador titular de una determinada cuenta bancaria en la que se ha ingresado con anterioridad el importe de la venta de un bien privativo, puede considerarse que el precio ahora satisfecho con cargo a dicha cuenta –y consiguientemente el bien inmueble adquirido mediante dicho pago– goza de igual carácter; y, en segundo lugar, si aun dándose por acreditado este extremo, de la escritura y documentos a ella incorporados puede considerarse válidamente acreditado que el precio ahora satisfecho en la compra que motiva este recurso lo haya sido efectivamente con cargo a esa misma cuenta.

4. En cuanto al primero de los aspectos –acreditación del carácter privativo de los fondos de la mencionada cuenta bancaria– es necesario afirmar que la circunstancia de ser el titular de la misma uno solo de los cónyuges, en este caso el cónyuge que vendió un bien que se indica ser privativo y que ahora compra mediante la escritura calificada, no determina por sí sola el carácter privativo del saldo de la misma.

En efecto, la titularidad de una cuenta bancaria atribuye a quien figure como titular de ella una disponibilidad de fondos de la misma cuenta frente a la entidad bancaria que los retiene pero no determina sin más la propiedad del saldo de la misma, la cual solo vendrá dada por la originaria pertenencia de los fondos en ella ingresados –véase, entre otras, la Sentencia Tribunal Supremo de 29 septiembre 1997–. Por tanto, para estimar que tiene carácter privativo el saldo de una cuenta será necesario que resulte acreditado que los fondos de los que se ha venido nutriendo dicha cuenta tengan tal carácter, lo que en el caso del presente recurso exigiría que resultare acreditado de forma fehaciente no sólo que el saldo inicial tuvo aquel carácter por venir constituido por el ingreso del precio obtenido de la venta en escritura pública de un bien con naturaleza privativa acreditada, sino también que dicho saldo se haya mantenido en cuantía suficiente para que con cargo al mismo haya podido efectuarse posteriormente el pago del precio de la compra ahora realizada y que, además, durante el tiempo transcurrido desde la venta del bien privativo hasta la compra del nuevo bien no haya habido en la citada cuenta ingresos de otra procedencia que impidieran otorgar al citado saldo de manera indubitada en el momento de la compra el carácter privativo que inicialmente pudo tener.

En la escritura de compra cuya calificación motiva ahora el recurso, y con la finalidad de justificar el carácter privativo del precio satisfecho, se expresa que la finca de cuya venta se obtuvo el dinero ahora empleado en dicha compra le pertenecía con carácter privativo al ahora comprador, según resulta de copias auténticas de las escrituras de venta previa y aclaración de la misma que se exhiben al Notario ahora autorizante. En la referida escritura ahora calificada el Notario testimonia parcialmente dicha escritura de aclaración respecto de la manifestación en esta contenida de que el importe la venta fue pagado por el comprador al vendedor mediante varios cheques en una cuenta cuyo número y entidad se reseñan, de suerte que en la escritura de formalización de la venta se incorpora por el Notario autorizante testimonio de certificación de dicho ingreso en la citada cuenta bancaria. Según el expresado testimonio, esta cuenta es coincidente con aquélla a cuyo cargo a la cual se libró el cheque bancario (y se pagó parte del precio, según también se expresa en certificación bancaria incorporada), testimoniado en la escritura de la posterior compra que ahora motiva el recurso.

Por ello, a la hora de analizar si de lo hecho constar en la escritura que motiva este recurso resulta acreditado el carácter privativo de los fondos ingresados en dicha cuenta, resulta obligado concluir (aun dejando al margen que respecto de la certificación bancaria del ingreso incorporada a la escritura de aclaración de la venta previa no se reseña dato alguno del que se derive su autenticidad) que no resulta acreditado por medio alguno –al no contener la certificación bancaria ahora incorporada a la escritura de compra precisión sobre este extremo– que del movimiento de la citada cuenta no resulte ingreso alguno de distinta procedencia a la del pago del precio del bien originariamente vendido, circunstancia esta que pudiera desvirtuar el carácter privativo que habría de reconocérsele al saldo de resultar acreditadas las anteriores circunstancias.

5. Respecto del segundo de los aspectos citados –pago del precio en la posterior compra con cargo a dicha cuenta– es necesario precisar que la acreditación formal de la procedencia del precio ahora satisfecho se pretende efectuar: a) En cuanto a la cantidad que en el momento del

otorgamiento de la escritura calificada se confiesa recibida por la parte vendedora con anterioridad en metálico con cargo a dicha cuenta, mediante certificación de la entidad bancaria incorporada posteriormente conforme a lo previsto en la citada escritura mediante diligencia, y acreditativa de haberse hecho entrega a la parte vendedora, con cargo a dicha cuenta y antes del otorgamiento, de una cantidad equivalente a la que en dicha escritura se confiesa recibida; y b) En cuanto al resto del precio, mediante la entrega al tiempo del otorgamiento de la escritura de compra de un cheque bancario nominativo a favor de la parte vendedora librado por la misma entidad bancaria, y según se indica en la escritura con cargo a la misma cuenta, testimonio del cual igualmente se incorpora a la escritura (y del que resulta que en dicho cheque no figura dicha cuenta sino otra distinta, según se expresa en el apartado I de la exposición de Hechos de la presente Resolución).

De este modo, a la vista de los citados documentos, ha de afirmarse que no queda acreditado de forma auténtica que el precio de la compra que motiva el recurso haya sido satisfecho con cargo a dicha cuenta bancaria del comprador dado que, el cheque bancario no sólo carece por sí solo de la debida autenticidad a efectos registrales, sino que además no puede deducirse directamente de éste que el mismo haya sido librado con cargo a esa misma cuenta, pues en la mecánica de utilización de este medio de pago una cosa es el libramiento del citado cheque por la propia entidad bancaria y contra ella misma –desvinculado con cuenta particular alguna– y otra el cargo previo que se haya podido hacer en la cuenta particular –del importe del cheque y de la comisión que, en su caso, pudiera cobrarse por la emisión de dicho cheque– a los efectos de traspaso de fondos al propio Banco para su disponibilidad posterior en orden al libramiento del citado cheque.

Por último, al venir referida la certificación bancaria únicamente a una parte del precio –y aun dejando también al margen la cuestión relativa a su autenticidad–, de su contenido no resulta acreditado que el pago del precio total de la compra se haya realizado mediante la utilización de medios de pago identificados, adeudados en la citada cuenta por orden del ahora comprador, de los que resulte beneficiario el vendedor y que sean imputables al pago del referido precio.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada en los términos que resultan de los precedentes 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, 25 de octubre de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**20153** *RESOLUCIÓN de 26 de octubre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Celestino Lorenzana Miguelez contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Aranjuez, por la que se suspende la cancelación de una condición resolutoria por caducidad.*

En el recurso interpuesto por don Celestino Lorenzana Miguelez, contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Aranjuez doña María Victoria Tenajas López, por la que se suspende la cancelación de una condición resolutoria por caducidad.

#### Hechos

##### I

Mediante escrito de fecha 7 de enero de 2007, don Celestino Lorenzana Miguelez solicitó la cancelación de una condición resolutoria sobre una finca de su propiedad, de conformidad con el artículo 82.5 de la Ley Hipotecaria, al entender que estaba prescrita la acción personal para ejercitarla.

##### II

Presentado dicho escrito en el Registro de la Propiedad de Aranjuez el 23 de febrero de 2007, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria la Registradora que suscribe, ha calificado el precedente documento y ha resuelto suspender la cancelación solicitada, por no resultar debidamente acreditado el transcurso del plazo legal previsto para la cancelación por caducidad de la condición resolutoria previsto en el artículo 82.5.º de la Ley Hipotecaria. No resulta posible la interpretación por la Registradora

de los plazos como mensuales (tarea esta, que compete al Juez), por cuanto tampoco media en la elevación a público del documento privado que genera la citada condición, manifestación alguna por la parte vendedora de que el precio haya sido íntegramente satisfecho. No resulta admisible la cancelación por carecer de eficacia real por cuanto, si bien es cierto que en base al principio de especialidad, habría resultado conveniente una mayor precisión sobre esos datos, no es menos cierto que la condición resolutoria está inscrita y por tanto, bajo la salvaguardia de los tribunales mientras no se demuestre su inexactitud. Fundamentos de Derecho. Artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación registral negativa puede: A) Instar en el plazo de quince días siguientes a la notificación de la calificación, la aplicación del cuadro de sustituciones, previsto en el artículo 275 bis de la LH, en la forma que determina el artículo 16 bis de dicha Ley (determinado dicho cuadro par la Resolución de 4 de julio de 2002 de la DGRN); B) Acudir directamente, en los dos meses siguientes a la notificación de la calificación, al Juzgado de primera Instancia de la capital de la provincia o en el mes siguiente a la DGRN, aparte de la posibilidad de solicitar calificación sustitutiva en el plazo de quince días, conforme se ha hecho constar en el párrafo precedente. C) Interponer cualquier otro recurso que estime oportuno. Conforme a la Ley Orgánica 15/1999, se informa que los datos de los interesados se incorporan a los ficheros automatizados existentes en el Registro, conservándose con carácter confidencial, sin perjuicio de remisiones de obligado cumplimiento, para realizar funciones propias de la actividad registral. La identidad del Registrador responsable será la del titular del Registro en cada momento. Aranjuez 13-3-2007. Fdo. M.ª Victoria Tenajas López».

##### III

Don Celestino Lorenzana Miguelez interpuso recurso contra la anterior calificación registral, en virtud de escrito de fecha 13 de abril de 2007 argumentando que ni en el contrato privado de venta ni en la escritura de elevación a público del documento privado constan los plazos de vencimiento de la obligación garantizada ni de las letras, habiéndose inscrito así con infracción evidente del principio de especialidad que exigía la delimitación clara de los derechos publicados. La falta de expresión registral de los vencimientos de los plazos fijados puede suplirse sin necesidad de acudir a vía judicial a través de las reglas de interpretación de los contratos, estimando prescrita la acción personal para reclamar el pago de lo debido o en su defecto considerando la ineficacia real de la condición resolutoria.

##### IV

La Registradora emitió informe el día 18 de abril de 2007 y elevó el expediente a este centro directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Visto los artículos 1 y 82 de la Ley Hipotecaria.

1. Se debate en este recurso sobre la posibilidad de cancelar por prescripción de la acción personal, a través de la instancia privada prevista en el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, una condición resolutoria en garantía de un precio aplazado inscrita en el Registro de la Propiedad, cuando en la inscripción no constan los plazos de vencimiento de las obligaciones de pago ni de las letras que lo representan.

2. Debe partirse de la base del carácter ciertamente excepcional del sistema de cancelación previsto en el artículo 82, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, pues lo normal es que la prescripción no pueda ser apreciada sino por vía judicial, ya que a diferencia de la caducidad que opera «ipso iure», en la prescripción pueden existir supuestos de interrupción de la misma que escapen a la calificación registral por no tener reflejo en el Registro (vid. artículo 1.973 del Código Civil). De ahí que la Ley Hipotecaria someta esta vía de cancelación registral por prescripción de la acción, a requisitos muy rigurosos, entre los que se erige como fundamental el que haya transcurrido el plazo de ejercicio de la acción contados desde el día en que la prestación cuyo incumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro y siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la acción.

3. Tiene razón el recurrente cuando afirma que no debió haberse inscrito la condición resolutoria en garantía del precio aplazado sin la consignación en el título (y, por ende, en la inscripción) de las fechas de vencimiento de las obligaciones, dada la imprecisión que ello conlleva –como ahora se comprueba– y por contravenir el principio de especialidad registral. Pero lo cierto es que los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los tribunales (cfr. artículo 1.º de la Ley Hipotecaria), de manera que no se pueden ahora modificar ni cancelar bajo la afirmación de carecer de trascendencia real.