

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

29336 *ORDEN de 1 de diciembre de 1988 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Duque de San Carlos, con Grandeza de España a favor de don Alvaro Fernández-Villaverde y de Silva.*

De conformidad con lo prevenido en el artículo 12 del Real Decreto de 27 de mayo de 1912.

Este Ministerio, en nombre de S.M. el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto especial correspondiente y demás derechos establecidos, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Duque de San Carlos, con Grandeza de España, a favor de don Alvaro Fernández-Villaverde y de Silva, por cesión de su madre, doña Casilda de Silva y Fernández de Henestrosa.

Madrid, 1 de diciembre de 1988.

MUGICA HERZOG

Ilmo. Sr. Subsecretario.

29337 *RESOLUCION de 28 de noviembre de 1988, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Arganda del Rey don Felipe Martín Hernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de San Lorenzo de El Escorial a consignar en la inscripción de una finca el carácter privativo de la misma.*

Ilmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Arganda del Rey don Felipe Martín Hernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de San Lorenzo de El Escorial a consignar en la inscripción de una finca el carácter privativo de la misma.

HECHOS

I

Mediante escritura autorizada el día 3 de septiembre de 1987, por el Notario de Arganda del Rey don Felipe Martín Hernández, los esposos don Alfredo Serrano Rodríguez y doña Leandra Chacón Carballo vendieron a don Angel Luis Gallego Martínez, casado con doña Consuelo Suárez Torres, una vivienda unifamiliar construida sobre la parcela tipo A, número 129, de la urbanización «Montegolf», número 39, de la calle Jara, en el término municipal de Collado Mediano. En la mencionada escritura, los otorgamientos A y B dicen: A) Don Alfredo Serrano Rodríguez y su esposa, doña Leandra Chacón Carballo, venden, libre de cargas, a don Angel Luis Gallego Martínez, que compra para su patrimonio privativo, la finca que se ha descrito en la exposición de esta escritura, con todos los derechos inherentes a la misma. B) El precio de la compraventa es la cantidad de ocho millones de pesetas (8.000.000 de pesetas) que los vendedores declaran haber recibido del comprador antes de este acto. Dicho importe ha sido pagado por el comprador con parte del dinero obtenido por la venta que realizó a la Sociedad «Metal Albero, Sociedad Anónima», de una nave industrial en término de Arganda del Rey, según escritura ante mí de 7 de mayo de 1987, cuya nave le había sido donada por sus padres en otra escritura, también ante mí, de 30 de diciembre de 1986. Por tal razón la compra que aquí se formaliza se hace para el patrimonio privativo de dicho señor.

II

Presentada la escritura citada, acompañada de copia de la escritura de 7 de mayo de 1987, en el Registro de la Propiedad número 2 de San Lorenzo de El Escorial, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento, al que se ha acompañado primera copia, expedida para don Angel Luis Gallego Martínez, de la escritura de compraventa otorgada en Arganda del Rey el 7 de mayo de 1987, ante el Notario don Felipe Martín Hernández, número 630 de su protocolo, en el tomo 1.771, libro 53 de Collado Mediano, folio 196, finca número 3.312, inscripción cuarta. Dicha inscripción ha sido practicada en favor de don Angel Luis Gallego Martínez con el carácter de presuntivamente ganancial, por no considerarse justificado de forma indubitada que el precio de la compraventa de la vivienda, que se dice, en la escritura, se

hace para el patrimonio privativo de don Angel Luis Gallego Martínez, se haya pagado con dinero que tenga tal carácter de privativo.—Al margen de dicha inscripción ha sido puesta la nota de afección al pago del impuesto de Plus-Valía. San Lorenzo de El Escorial, a 29 de diciembre de 1987.—El Registrador.—Firme ilegible.»

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó los artículos 1.346 número 3, inciso 1.º, y 1.361 del Código Civil y el artículo 95 del Reglamento Hipotecario.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota informó que los bienes adquiridos a título oneroso constante el matrimonio por uno de los cónyuges están fuertemente condicionados por el principio de presunción de ganancialidad, plasmado en el artículo 1.361 del Código Civil, existiendo una rigurosa interpretación jurisprudencial acerca de la justificación necesaria para destruir esta presunción legal que precisa ser desvirtuada de manera cumplida y satisfactoria para poder apreciar así el carácter privativo de la adquisición, que el número 2 del artículo 95 del Reglamento Hipotecario señala el medio de prueba, cuya apreciación debe quedar al prudente arbitrio del funcionario calificador. Que cabe pensar que el dinero conseguido por la venta del bien privativo pudo ser aplicado, antes de la compra formalizada en la escritura cuya nota es objeto de este recurso, en otras atenciones, por lo que se entiende que no se puede aplicar al caso el artículo 1.346, número 3, inciso 1.º, del Código Civil. Que no es necesario ponderar los perjuicios, de considerarse privativa la finca adquirida por la escritura de 3 de septiembre de 1987, podrían derivarse para el cónyuge del adquirente, o en su caso, para sus herederos. Que por último, se estima que no resulta acreditado de forma indubitada el carácter privativo del dinero invertido en la compra formalizada en la escritura antes citada.

V

El Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid confirmó la nota del Registrador, fundándose en el artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario y en la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, estimando que la aportación de la escritura pública de venta del bien privativo del marido, de fecha anterior a la compra por éste, presenta un carácter unilateral y falta de continuidad que no basta racionalmente para dar por probado que se ha producido el supuesto previsto en el número 3 del artículo 1.346 del Código Civil.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió que la interpretación teológica del actual artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario, ha sido recalcar la eficacia de la escritura pública para facilitar la subrogación real pretendida. Es lógico entender que el principio de subrogación real, debe aplicarse aunque tenga el inconveniente para los casos de compraventa, de la fungibilidad esencial del dinero, pues todavía no se ha descubierto un medio de darle un signo distintivo. Que al decir el auto que la escritura pública de venta del bien privativo del marido, de fecha anterior a la de la compra por éste, presenta un carácter unilateral y falta de continuidad, se deducen dos consecuencias: 1.ª En cuanto a la unilateralidad, cabe interpretar que es necesaria, no sólo la intervención del comprador en la escritura de compra, sino acompañada del otro cónyuge para que sea bilateral, y manifestar o aseverar, que el precio con que paga su consorte es de la procedencia privativa de éste. Con ello estaríamos en el supuesto contemplado por el número 4 del citado artículo 95, distinto del número 2. Y 2.ª En lo referente a la falta de continuidad se llega a la conclusión de que venta y compra posterior, tendrían que ser otorgadas el mismo día y ante el mismo Notario, pero el comercio jurídico civil es tan variado y contempla tantas hipótesis, que pocas veces, podría producirse dicha simultaneidad. Que no deben olvidarse las dificultades que entraña la prueba de los hechos negativos. Es más racional invertir la carga de la prueba.

Que, en último caso, existen medios legales para que, al liquidarse la sociedad de gananciales, se puedan exigir las reparaciones de los perjuicios, que en caso de mala fe, se hubiesen irrogado. Que, por último, la jurisprudencia reiterada sobre los casos análogos al contemplado, se basa en la legislación anterior a la reforma del Reglamento Hipotecario, y en algunas de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, concretamente la de 20 de enero de