

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5490** *Resolución de 3 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valdepeñas, por la que se suspende la atribución de carácter privativo atribuido por el comprador, sujeto al régimen económico-matrimonial de Chihuahua (México), de una finca sita en el indicado Registro.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. G. P., en nombre y representación de don J. M. G. G., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Valdepeñas, doña Josefa Porras Delgado, por la que se suspende la atribución de carácter privativo atribuido por el comprador, sujeto al régimen económico-matrimonial de Chihuahua (México) de una finca sita en el indicado Registro.

#### Hechos

##### I

El día 22 de septiembre de 2015 se presentó telemáticamente, a las 14 horas y 17 minutos, en el Registro de la Propiedad de Valdepeñas, una escritura de compraventa autorizada el día 22 de septiembre de 2015 por la notaria de Santa Cruz de Múdela, doña Mercedes Sánchez-Jáuregui Castillo, con el número 505 de protocolo, cuya copia en papel, en la que se acredita la presentación en la oficina liquidadora, accedió al citado Registro el día 20 de octubre de 2015. En dicha escritura, don J. M. G. G. adquirió la mitad indivisa de una finca, siendo su régimen económico-matrimonial el de comunidad del Estado mexicano de Chihuahua. El comprador manifestó que adquiriría con dinero procedente de la herencia de su madre y solicitaba que la inscripción se practicara a su favor con carácter privativo.

##### II

La escritura fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Valdepeñas Previo examen y calificación del precedente documento, presentado telemáticamente a las 14 horas y 17 minutos del día 22 de septiembre de 2015, con el asiento de presentación 976 del Diario 179, resultan los siguientes: Hechos: I.–El documento objeto de la presente calificación, escritura de compraventa autorizada el día 22 de septiembre de 2015 por la Notario de Santa Cruz de Múdela, Doña Mercedes Sánchez Jáuregui Castillo, protocolo número 505, fue presentado telemáticamente el día y hora y bajo el asiento de presentación arriba indicados, habiéndose aportado copia en papel, en la que se acredita su presentación a liquidación del impuesto correspondiente, el 20 de octubre de 2015. II.–En dicho documento se han observado la siguiente circunstancia que ha sido objeto de calificación desfavorable: La atribución del carácter privativo a la participación indivisa y derecho que adquiere don J. M. G. G. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho: En el presente caso, por una parte, se produce una clara contradicción al señalarse en el otorgando I que don J. M. G. G. adquiere su derecho “con arreglo a su régimen económico matrimonial”, que según se expresa en la comparecencia es “el legal supletorio de primer grado mexicano, estado Chiuaua”, sin que se haga referencia alguna a su contenido, características y efectos; y por otra parte se señala que el expresado comprador manifiesta que el dinero empleado en la adquisición “es de carácter privativo, adquirido por donación de su madre, doña M. G. L. mediante escritura otorgada en Torrelodones, el día de ayer, ante don Benito

Martín Ortega”, protocolo 3.160, solicitando finalmente que se inscribe con tal carácter. En este sentido, será preciso resolver la señalada contradicción (adquisición con arreglo a su régimen económico o adquisición con carácter privativo), y si lo que finalmente se pretende es la adquisición con este último carácter, debe tenerse en consideración que el artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario señala que “el carácter privativo del precio o de la contraprestación del bien adquirido, deberá justificarse mediante prueba documental pública”. En el documento que se califica no se acredita mediante documento público alguno el carácter privativo del dinero empleado en la adquisición, por más que se cite una escritura de donación que no se aporta, de tal manera que, aunque puede manifestarse que existió en su día un dinero privativo, sin embargo esto no prueba que tal dinero se haya empleado en la nueva adquisición (RDGRN de 21 de mayo de 1998). En su virtud, Acuerdo: 1.º–Inscribir con esta fecha el documento presentado, el folio 165 del tomo 1.943, finca 4.640, inscripción 26.ª, a favor de doña M. G. L. en cuanto al usufructo vitalicio, y de doña B. y don J. M. G. G., en cuanto a la nuda propiedad, por mitad y proindiviso entre ellos, y el último con arreglo a su régimen económico matrimonial supletorio de primer grado mexicano, estado Chihuahua. Se ha inscrito la finca interesada con la superficie de ochocientos diez metros cuadrados, habiéndose practicado la inscripción de la correspondiente minoración de superficie. Se ha extendido una nota marginal de afección fiscal por plazo de cinco años y se ha cancelado por caducidad otra nota marginal de afección. 2.º–Suspender con esta fecha la atribución del carácter privativo respecto de la participación indivisa y derecho adquirida por don J. M. G. G., por la concurrencia de los defectos anteriormente advertidos, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes. De conformidad con el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, contra la presente nota de calificación (...) Valdepeñas, a diez de noviembre de dos mil quince. La registradora de la Propiedad (firma ilegible), Fdo.: Josefa Porrás Delgado».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. P. G. P., en nombre y representación de don J. M. G. G., interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 28 de enero de 2016, remitido por correo a este Centro Directivo, donde tuvo entrada el día 1 de febrero de 2016, remitiéndose al Registro de la Propiedad de Valdepeñas, donde fue recibido el día 8 de febrero de 2016. El recurso se fundamentó, entre otros, en los siguientes argumentos: «Primero.–Cuarto.–(...) Como puede apreciarse, don J. M., se casó en el estado de Chihuahua, México, el 9 de Agosto de 2015, teniendo como régimen económico matrimonial, el legal supletorio de primer grado mexicano. Pero la donación se realizó con carácter privativo, tal y como se aprecia, tanto en la Escritura de Compraventa como en la de Donación (...) Quinto-. La inscripción debe ser con carácter privativo respecto al 50% de don J. M. G. G., a la vista de la Escritura de Donación que se aporta junto con este escrito. Pero, además, a pesar de regir la sociedad conyugal como régimen económico del matrimonio celebrado en Chihuahua, México, el mismo Código Civil del Estado de Chihuahua, en su artículo 172 establece que, “No existiendo capitulaciones pertenecen a la sociedad conyugal, todos los bienes adquiridos a partir de la fecha del matrimonio. Se exceptúan únicamente, por ser propios de cada cónyuge, los que adquieran durante éste por exclusiva donación, herencia, legado o dones de la fortuna”».

## IV

Con fecha 16 de febrero de 2016, se notificó a la notaria autorizante la interposición del recurso, recibándose esta comunicación en la Notaría el día 17 de febrero de 2016, sin que se haya recibido alegación alguna por parte de la misma.

La registradora mantuvo la nota de calificación y emitió informe, el día 25 de febrero de 2016, elevando el expediente a este Centro Directivo. Con el recurso, se acompañó fotocopia de la escritura de donación autorizada por el notario de Torrelodones, don Benito

Martín Ortega, el día 21 de septiembre de 2015, número 3.160 de protocolo, escritura que no se presentó junto con la que motivó la calificación que ahora se recurre, y con la cual, de presentarse, quedaría demostrada la procedencia del dinero con el que adquirió su porción de nuda propiedad el interesado, don J. M. G. G.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 326 de la Ley Hipotecaria; 281 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 36, 51, 92 y 98 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de enero de 2003, 26 de febrero y 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero de 2009, 15 de julio de 2011 y 25 de febrero y 6 de mayo de 2013.

1. Se debate en este recurso la inscripción del carácter privativo de la adquisición de una finca por una persona casada en régimen de comunidad por haber adquirido el bien el comprador con dinero procedente de una donación que se relaciona en el documento presentado pero que no se acompaña.

2. Conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, y la doctrina reiterada por esta Dirección General, en Resoluciones como las de 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero de 2009 y 25 de febrero y 6 de mayo de 2013, no pueden admitirse en el recurso documentos, que el registrador no tuvo a la vista en el momento de la calificación. Dispone aquel precepto que el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

3. Como se ha señalado por este Centro Directivo en las adquisiciones realizadas por personas casadas sujetas a un régimen económico-matrimonial extranjero sin acreditar el Derecho extranjero en debida forma, el Registro, con carácter general, debe expresar el régimen jurídico de lo que se adquiere, y, en este sentido, la regla del artículo 51 del Reglamento Hipotecario exige que se haga constar el régimen económico-matrimonial, la práctica y la doctrina de este Centro Directivo primero, y el artículo 92 del Reglamento Hipotecario desde la reforma de 1982 después, entendieron que lo más práctico, en el caso de adquirentes casados cuyo régimen económico-matrimonial estuviera sometido a una legislación extranjera, era entender no necesario expresar el régimen en la inscripción («con indicación de éste si constare» expresa la disposición in fine de ese precepto reglamentario).

En el momento en que el bien adquirido con sujeción a un régimen económico-matrimonial extranjero sea objeto de un acto de disposición no es posible mantener la indeterminación y en consecuencia debe acreditarse el contenido y la vigencia del Derecho extranjero concreto aplicable al caso. Como ya ha indicado este Centro Directivo en diversas Resoluciones (cfr. Resoluciones de 3 de enero de 2003, 26 de febrero de 2008 y 15 de julio de 2011) el singular régimen de constancia del régimen económico-matrimonial de los cónyuges extranjeros en la inscripción de los bienes y derechos que adquieren, previsto en el artículo 92 del Reglamento Hipotecario difiere el problema para el momento de la enajenación posterior, pues en tal momento es preciso el conocimiento del Derecho aplicable al caso concreto, en cuanto a las reglas que disciplinan el régimen de disposición del bien y requisitos que el mismo impone.

Sin embargo, en el supuesto de este expediente, cuando se trata de hacer constar el carácter privativo de un bien que, de otro modo, pertenecería a la comunidad el momento de probar el derecho extranjero será el de la adquisición, pues dicha constancia hará que su titular pueda disponer, llegado el momento, del bien sin consentimiento de su cónyuge y sin ninguna traba.

Por lo anterior debe tenerse en cuenta lo acertado de la advertencia de la registradora al anticipar la necesidad de prueba del Derecho extranjero cuando pueda aportarse el documento que no pudo tener a la vista al tiempo de hacer la calificación.

Probado debidamente el Derecho extranjero y en el supuesto de que fuera admisible el carácter de bienes privativos por donación, ninguna dificultad existiría en admitir como prueba del carácter privativo, la donación del dinero mediante escritura formalizada el día anterior.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan 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, 3 de mayo de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.