

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1810** *Resolución de 2 de febrero de 2017, 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 Granada n.º 3, por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don M. D. P., en nombre y representación de don J. M. D. B., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Granada número 3, don Jesús Camy Escobar, por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de compraventa, por no justificarse el carácter privativo del precio.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Granada, don Mateo Jesús Carrasco Molina, el día 22 de enero de 2016, numero 65 de su protocolo, acompañada de acta de referencia otorgada ante el mismo notario el día 22 de enero de 2016, numero 64 de su protocolo, así como de escritura de ratificación, otorgada asimismo ante el mismo notario el día 22 de marzo de 2016, numero 339 de protocolo, se adquirió una participación indivisa de finca, manifestándose que el dinero invertido era de la exclusiva propiedad de un cónyuge bajo régimen legal de gananciales.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Granada número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento. (art. 18 y 19-Bis Ley Hipotecaria) Autorizante: D. Mateo Carrasco Molina, notario de Granada. Naturaleza: Copia autorizada de escritura de compraventa, protocolo 65. Fecha de autorización: 22 de enero de 2016. Fecha de presentación: 27 de julio de 2016. Asiento: 2166 del Diario 68. Presentante: D^a. M. D. P. Hechos: A las trece horas y seis minutos del día veintisiete de julio de dos mil dieciséis, fue presentada copia autorizada del documento de referencia, que causó el asiento de presentación 2166 del Diario 68. El documento fue retirado por el presentante el uno de agosto de dos mil dieciséis, habiéndose reintegrado el pasado cuatro de octubre. Se acompaña al mismo: I. Copia autorizada del acta de referencia autorizada el 22 de enero de 2016 por el notario de Granada, don Mateo Jesús Carrasco Molina, protocolo 64; 2. Copia autorizada de escritura de ratificación autorizada el 22 de marzo de 2016 por el notario de Granada, don Mateo Jesús Carrasco Molina, protocolo 339; y 3. Determinados certificados bancarios la Caja Rural de Granada, de carácter privado, que quedan excluidos de la presente calificación, conforme a lo dispuesto en el art. 3 LH. Por el documento calificado, los cónyuges don M. S. P. y doña C. G. S., el inmueble que identifican con las finca registral 77625/79 de esta demarcación, a favor de don J. M. D. B., mayor de edad, casado en régimen de separación de bienes con doña L. F. J., quien acepta y compra debidamente representado por su padre, don M. D. P. Manifiesta don J. M. D., por medio de su representante, «que el dinero invertido en esta adquisición es de su exclusiva propiedad, como así se ha hecho constar en acta [...] extremo que confirma su esposa, doña L. F. J., por medio asimismo de su representante [que es don M. D. P., como mero representante verbal, sin que conste acreditada su representación ni haber ratificado esta escritura de compraventa], solicitando del Sr. Registrador de la Propiedad se sirva inscribir la participación indivisa adquirida como privativo del citado don J. M. D. B.

Que en la relacionada acta autorizada con el protocolo 64, se indica que don J. M. B. D. (sic), a la fecha de la celebración de su matrimonio [18 de julio de 2015], «era titular con carácter privativo, bien en depósitos a plazo fijo, bien en depósitos a la vista en cuenta corriente, de una cantidad ascendiente a ochenta y nueve mil seiscientos treinta euros con veintitrés céntimos, cantidad que integra en su patrimonio privativo. De dicho importe se ha dispuesto [según consta en certificado bancario que se protocoliza], de la cantidad de veintiséis mil doscientos cincuenta euros, en forma de cheque bancario nº (...), con destino a la compra de una plaza de aparcamiento en la (...), finca registral nº 77.625/79 [...]» Lo anteriormente indicado es reconocido y aceptado sin reservas por doña L. F. J., según la indicada escritura de ratificación de 22 de marzo de 2016, protocolo 339. Que el Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del art. 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, emite con ésta fecha calificación negativa, teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho: Fundamentos de Derecho: Que uno de los criterios de nuestro derecho positivo civil utiliza para determinar el carácter privativo o ganancial de los bienes adquiridos durante el matrimonio constante la sociedad de gananciales, es el de subrogación real, por virtud del cual son gananciales o privativos los bienes adquiridos por sustitución de otros que tuvieran aquel carácter. En el ámbito concreto de los bienes privativos hay que tener en cuenta lo que dice el artículo 1346 del Código Civil, en su número 3, plantándose mayores problemas de calificación cuando se refiere a aquellos supuestos de adquisiciones en las que media precio, que genera la dificultad de probar el nexo de unión entre el dinero, cualquiera que sea su naturaleza y el efectivo pago del precio. Que la doctrina ha estudiado este supuesto con grandes prevenciones. La jurisprudencia del tribunal Supremo en este tema está recogida en las Sentencias de 28 de noviembre de 1953, 26 de noviembre de 1958, 28 de octubre de 1965 y 20 de noviembre de 1991. Que como recapitulación se puede afirmar, en base a la doctrina y la jurisprudencia, lo siguiente: 1.º Para que la subrogación real, en su modalidad de reemplazo, otorgue concluyentemente la cualidad de privativo a un bien se requiere probar de una manera indubitada y no meramente indiciaria, el nexo de unión entre el dinero privativo y el precio que se satisface. 2.º La simple declaración de cualquiera o de ambos cónyuges no puede considerarse suficiente para atribuir a los bienes aquel carácter y, por lo tanto, no tiene eficacia para destruir la presunción de ganancialidad del artículo 1361 del Código Civil. Y conforme a la Resolución de 25 Oct. 2007, el hecho de que el precio se haya satisfecho con cargo a una cuenta bancaria de la que únicamente era titular el cónyuge comprador no determina sin más la propiedad del saldo de la misma. En conclusión: salvo prueba de una manera indubitada y no meramente indiciaria del nexo de unión entre el dinero privativo y el precio que se satisface, tan sólo sería admisible la inscripción del título -siempre y cuando así se solicitara en el mismo- con el carácter privativo por confesión previsto en el art. 95.4 RH, con el consentimiento del cónyuge confesante. Por ello se adopta el siguiente Acuerdo: Se suspende la inscripción solicitada expresamente con carácter privativo, en razón de los fundamentos de derecho anteriormente indicados. En consecuencia, conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles, a contar desde la última notificación. Contra el presente acuerdo de calificación (...) Granada, a veintiséis de octubre de dos mil dieciséis. El Registrador (firma ilegible), Jesús Camy Escobar».

III

La anterior nota de calificación fue recurrida el día 9 de noviembre de 2016 por don M. D. P., en nombre y representación de don J. M. D. B., en base a la siguiente argumentación: Que en «Caja Rural de Granada», en sus archivos, existe referencia documental de cómo se han producido temporalmente los movimientos a título privativo, hasta el día 16 de julio de 2015, fecha de la celebración del matrimonio de su representado, con un saldo reconocido de 89.630,26 euros, y Que el pago de la participación indivisa de

la plaza de aparcamiento se pagó con un talón emitido por dicha entidad, previa cancelación parcial de un plazo fijo procedente de la citada cantidad privativa, por lo que considera probado de manera indubitada el origen privativo de los fondos lo que puede serle facilitado al registrador.

IV

El registrador emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a este Centro Directivo, puntualizando que, en la nota, erróneamente se indicaba que los cónyuges están casados en régimen de separación cuando debe entenderse que lo están en régimen de gananciales. Notificada, conforme al artículo 327 párrafo quinto de la Ley Hipotecaria, la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no consta la emisión de alegaciones en el plazo previsto.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1346.3, 1361 y 1449 del Código Civil; 95.2 del Reglamento Hipotecario; 177 del Reglamento Notarial; 213 del Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba, con el título de «Código del Derecho Foral de Aragón», el Texto Refundido de las Leyes civiles aragonesas; las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 1999 y 14 de enero y 10 de febrero de 2003; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de diciembre de 1943, 20 de enero de 1983, 28 de noviembre de 1988, 21 de mayo de 1998, 18 de octubre de 1999, 7 de diciembre de 2000, 13 de octubre de 2003, 10 de octubre de 2005, 11 de octubre de 2006, 25 de octubre de 2007, 22 y 31 de marzo de 2010, 8 de junio de 2012, 10 de abril de 2015 y 11 de mayo de 2016, entre otras.

1. La única cuestión que se plantea es si es suficiente para inscribir una finca con carácter privativo de un cónyuge, al amparo del artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario, habida cuenta de que éste se encuentra casado en régimen legal de gananciales, la manifestación, contenida en acta notarial simultánea a la escritura de formalización de la compraventa, ratificada por la esposa, de que se adquirió con cargo a unos fondos privativos, procedentes de un depósito realizado en estado de soltero, lo que es certificado por la entidad de crédito.

2. Esta Dirección General ha mostrado un criterio estricto en relación a la aplicación del criterio de subrogación real establecido en el artículo 1346.3 del Código Civil.

El artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario determina que «el carácter privativo del precio o de la contraprestación del bien adquirido deberá justificarse mediante prueba documental pública».

3. En el presente caso se incorpora, a un acta de referencia, una certificación bancaria, por la que la entidad de crédito acredita que el esposo, antes de su matrimonio, era titular de cierta cantidad de dinero. Sin embargo, de esta certificación bancaria no resulta que dicho importe no haya experimentado alteraciones en cuanto al carácter indubitado del dinero dispuesto como privativo, por lo que no puede estimarse suficiente para acreditar su carácter privativo.

El matrimonio tuvo lugar el día 18 de julio de 2015. Con anterioridad a la celebración del matrimonio, ciertamente, don J. M. D. B. realizó tres imposiciones a plazo por importes de 10.000, 15.000 y 10.000 euros, la última con vencimiento el día 13 de agosto de 2015. Con el importe de las dos primeras imposiciones se realiza una nueva imposición de 32.000 euros con vencimiento marzo de 2015, ciertamente de carácter privativo. Pero a continuación la certificación bancaria dice que «(...) con el saldo resultante de este vencimiento [el de 32.000 euros] y saldo vivo en el acuerdo a la vista, de nuevo se constituyen dos acuerdos a plazo fijo (...)» que se constituyen el día 8 de septiembre de 2015 (ya

casados) por importes de 40.000 y 50.000 euros (es decir, en total 90.000 euros). Del primer acuerdo (el de 40.000 euros) se dispone de 26.250 euros.

De lo expuesto se deduce que con anterioridad a la celebración del matrimonio don J. M. D. B. era titular con carácter privativo, al menos de 35.000 euros, siendo la compra de la plaza de garaje de 26.250 euros con lo cual, en principio, no habría problema para acreditar su carácter privativo.

Pero el problema surge del hecho de que esas imposiciones privativas, acreditadas al menos en 35.000 euros, pasan a formar parte de dos nuevas cuentas, abiertas ya casado, por importe de 40.000 y 50.000 euros, sin que quede acreditado el carácter privativo del exceso, por lo que ha de presumirse ganancial (cfr. artículo 1361 del Código Civil). Es decir, puede haberse dispuesto para la compra de la plaza de garaje de dinero privativo, ganancial o de ambos.

Ciertamente comparece el cónyuge de don J. M. D. B. ratificando dicha declaración. Pero dicha ratificación deberá tener la consideración de confesión de privatividad (cfr. artículo 1324 del Código Civil) o de atribución de privatividad. Pero por lo expuesto no ha quedado plenamente justificado el carácter privativo del precio pagado.

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, 2 de febrero de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.