

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16309 *Resolución de 7 de noviembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de San Sebastián de los Reyes n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don D. P. G. contra la calificación del registrador de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2, don Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 23 de febrero de 2018 por el notario de Alcobendas, don Gerardo Von Wichmann Rovira, con el número 924 de protocolo, don D. P. G., a través de su apoderado, compró determinada finca y adquirió para sí, con carácter privativo. El comprador solicitaba que la finca adquirida se inscribiera a su favor con carácter privativo conforme el artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario, manifestando que acreditaba el carácter privativo del precio (205.000 euros) mediante prueba documental pública, con la exhibición al notario de copia autorizada de la escritura autorizada por el mismo notario, el día 15 de febrero de 2018, por la cual recibió por donación de su padre la cantidad de 205.000 euros en metálico.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificada nuevamente la escritura otorgada en Alcobendas, ante su Notario Gerardo Von Wichmann Rovira, el día 23/02/2018, número 924/2018 de su protocolo, que presentada nuevamente causando el asiento de presentación número 769 del Diario 116 de fecha 21/06/2018, se reitera la calificación a que se refiere la precedente nota de este Registro, en base a los mismos hechos y fundamentos de derecho, del siguiente tenor literal:

Hechos:

En la escritura presentada doña A. H. L. H., vende a don D. P. G., la finca registral 61.703 de San Sebastián de los Reyes, en precio de 205.000 euros.

El citado don D. P. G., mayor de edad, casado, vecino de San Sebastián de los Reyes, Madrid, solicita que dicha finca registral sea inscrita a su favor con carácter privativo, conforme a lo dispuesto en el artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario, acreditando el carácter privativo del precio mediante la exhibición al Notario de Alcobendas, don Gerardo Von Wichmann Rovira, de copia autorizada por dicho Notario, el día 15 de febrero de 2018, número 783 de protocolo, en la cual dicho señor P. G. recibió por donación de su padre, don J. P. L., la suma de 205.000 euros, en metálico.

Además, no se hace contar el nombre del cónyuge de don D. P. G.

Fundamentos de Derecho:

En Resolución dictada el 18 de octubre de 1999 por la Dirección General de los Registros y del Notariado, se hace constar que según el artículo 1361 del Código Civil, deben considerarse gananciales las adquisiciones de cuyo precio no se demuestre su origen privativo, sin que tenga valor la confesión, si no es conforme al artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario.

Los artículos 1346, 1347 y el citado 1361 del Código Civil, reseñan que tratándose de un bien adquirido a título oneroso por unos de los cónyuges constante matrimonio, el bien se presume ganancial, mientras no se demuestre lo contrario.

El artículo 95 del Reglamento Hipotecario exige que en las adquisiciones a título oneroso, se justifique el carácter privativo del precio o de la contraprestación, mediante prueba documental pública. La exhibición al Notario autorizante de la escritura de donación por la que el comprador recibe un dinero igual al empleado en la compraventa, no es suficiente para destruir la presunción de ganancialidad. El hecho de que el comprador haya recibido una donación por importe de 205.000 euros, prueba que en su día existió en su patrimonio privativo una cierta cantidad de dinero, pero no que sea ese dinero el que se está empleando ahora para la adquisición de otro bien, y no prueba el carácter privativo del precio o contraprestación satisfecho, ni destruyen la presunción de ganancialidad, no permitiendo, en consecuencia, inscribir el bien como privativo con carácter absoluto, sino sólo como privativo confesado.

El artículo 51 del Reglamento hipotecario, en su apartado 9.º, párrafo a), impone como circunstancia necesaria para la inscripción de persona física, la de expresar el nombre y apellidos, el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge: la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.

Por los defectos expuestos, suspendo la inscripción.

Contra esta calificación (...).

San Sebastián de los Reyes, a 12 de julio de 2018. El registrador (firma ilegible), Fdo. Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. P. G. interpuso recurso el día 7 de agosto de 2018 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«I. En cuanto al primer defecto, como señala el señor registrador, el artículo 95 del Reglamento Hipotecario permite la inscripción con carácter privativo de bienes del cónyuge adquirente casado bajo el régimen de sociedad de gananciales, siempre que el carácter privativo del precio del bien adquirido se justifique mediante prueba documental pública, no obstante lo cual, dicho registrador considera que la existencia de una escritura de la que resulta la donación a mi favor de una cantidad en metálico exactamente igual al precio de compraventa, no es suficiente para destruir la presunción de ganancialidad, pues sólo prueba que “en su día existió en su patrimonio privativo una cierta cantidad de dinero, pero no que sea ese dinero el que se está empleando ahora para la adquisición de otro bien”.

II. Es cierto que dado el carácter fungible del dinero, la DGRN ha sido generalmente estricta en la apreciación de una prueba suficiente de la procedencia privativa del dinero, que destruya la presunción de ganancialidad del artículo 1.361 del Código Civil, y también lo es que, aunque en principio pudiera parecer que la titularidad individual de una cuenta corriente con cargo a la cual se ha realizado el pago, podría ser

prueba suficiente, la propia DGRN en resolución de 25 de octubre de 2007, señaló que la circunstancia de ser el titular de la cuenta uno solo de los cónyuges, no determina por sí sola el carácter privativo del saldo de la misma, indicando que “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–”. Y tal doctrina, que distingue claramente entre la titularidad de una cuenta y la naturaleza de los fondos, se sigue invariablemente por el TS el cual, por ejemplo, en la sentencia 827/2003 señalaba que “el carácter indistinto de una cuenta corriente reza para las relaciones entre los cuentacorrentistas y la entidad bancaria, pero no afecta a los propios cuentacorrentistas y la propiedad del capital, que no viene sujeta a la estructura y tampoco a las características de la cuenta con el banco, sino a su propia naturaleza intrínseca”.

III. Que, por tanto, lo esencial será que la prueba documental pública se refiera a la naturaleza de los fondos, o, como indicaba la citada RDGRN de 25 de octubre de 2007, “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”.

Pues bien, en el presente caso se dan las siguientes circunstancias:

1. En la escritura de donación autorizada por el mismo notario de Alcobendas que autorizó posteriormente la compraventa, don Gerardo v. Wichmann Rovira, el 15 de febrero de 2018, número 783 de protocolo, cuyo testimonio notarial se acompaña, mi padre me donó la cantidad de doscientos cinco mil euros, realizándose la donación mediante la correspondiente transferencia bancaria a la cuenta de la que soy titular y que quedó debidamente identificada en la escritura.

Parece claro, por tanto, que se acredita mediante prueba documental pública el carácter privativo de los fondos de dicha cuenta.

2. En la escritura de compraventa calificada, de 23 de febrero de 2018, el notario, en cumplimiento de la obligación legal que tienen tales funcionarios de identificar los medios de pago en negocios inmobiliarios (art. 24 Ley del Notariado), incorporó el resguardo de la transferencia bancaria acreditativa del pago a la parte vendedora, pudiendo comprobarse que el número de cuenta con cargo a la cual se hizo la transferencia, es exactamente el mismo que el de la cuenta beneficiarla en la donación, con lo cual, al contrario de lo que considera el señor registrador, sí que queda acreditado que el dinero empleado tenía carácter privativo, debiendo inscribirse conforme al art. 95.2 del Reglamento Hipotecario.

IV. En cuanto al segundo defecto, el artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario exige que conste el nombre, apellidos y domicilio del cónyuge del adquirente del derecho, pero sólo “de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal”, lo que no es el caso, pues se trata de una adquisición privativa tal y como se ha expuesto.»

IV

Mediante escrito, de fecha 3 de septiembre de 2018, el registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1324, 1346.3.º y 1361 del Código Civil; 3, 9 y 18 de la Ley Hipotecaria; 9, 51, 94 y 95 del Reglamento Hipotecario; 159 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de febrero de 1943, 6 de abril de 1962, 27 de diciembre de 1982, 7 diciembre de 2000, 19

de septiembre de 2002, 21 de junio y 20 de septiembre de 2003, 2 de enero de 2004, 2 de febrero, 14 de abril y 13 de octubre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 20 de julio y 25 de octubre de 2007, 16 de septiembre de 2008, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 29 de febrero y 18 de mayo de 2012, 29 de enero, 14 de mayo, 12 de junio y 30 de septiembre de 2013, 27 de mayo de 2014, 2 de marzo y 22 de julio de 2016 y 2 de febrero de 2017

1. El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de compraventa, otorgada el día 23 de febrero de 2018, en la que el comprador solicita que la finca adquirida se inscriba a su favor con carácter privativo conforme el artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario, manifestando que acredita tal carácter del precio mediante prueba documental pública, con la exhibición al notario de copia autorizada de la escritura autorizada por el mismo notario, el día 15 de febrero de 2018, por la cual recibió por donación de su padre la misma cantidad en metálico. En la previa escritura de donación se incorpora justificante de la transferencia del referido dinero realizada por el donante el día 2 de febrero de 2018, en la que figura la cuenta de abono a nombre del donatario que es la misma cuenta con cargo a la cual se ordena por el comprador la transferencia del dinero del precio que consta justificada en la escritura de compraventa.

El registrador suspende la inscripción solicitada por entender que, al exigir el artículo 95 del Reglamento Hipotecario que en las adquisiciones a título oneroso se justifique el carácter privativo del precio o de la contraprestación mediante prueba documental pública, la exhibición al notario autorizante de la escritura de donación por la que el comprador recibe un dinero igual al empleado en la compraventa no es suficiente para destruir la presunción de ganancialidad, pues únicamente prueba que en su día existió en su patrimonio privativo una cierta cantidad de dinero, pero no que sea ese dinero el que se está empleando ahora para la adquisición de otro bien, y no prueba el carácter privativo del precio o contraprestación satisfecho, ni destruye la presunción de ganancialidad, no permitiendo, en consecuencia, inscribir el bien como privativo con carácter absoluto, sino sólo como privativo confesado. Además, considera que deben constar el nombre y apellidos, el documento nacional de identidad y restantes circunstancias que respecto de las personas físicas establece el artículo 51 del Reglamento Hipotecario, en su regla novena, párrafo a).

2. En el ámbito registral, para obtener la inscripción de un bien con carácter privativo, el artículo 95 del Reglamento Hipotecario exige –al margen del supuesto de confesión de privatividad por el consorte– que, en las adquisiciones a título oneroso, se justifique el carácter privativo del precio o contraprestación mediante prueba documental pública suficiente, sin que la mera afirmación de la procedencia privativa del dinero empleado sea suficiente dado, sobretudo, el carácter fungible del dinero (cfr., por todas, las Resoluciones de 25 de octubre de 2007, 12 de junio de 2013, 2 de marzo de 2016 y 2 de febrero de 2017).

La prueba de la privatividad de la contraprestación es especialmente difícil cuando consiste en dinero, circunstancia que se produce en los negocios adquisitivos, como la compraventa, en que media un precio. Ciertamente, su carácter fungible hace muy difícil demostrar que el dinero utilizado es privativo, pues para ello hay que acreditar de forma indubitada que el dinero invertido es justo el mismo que había adquirido anteriormente con igual carácter el cónyuge adquirente y que integraba su peculio privativo. El rastro del dinero privativo que se dice invertido en la adquisición ha de gozar de una acreditación documental plena, pues en el procedimiento registral no existe la posibilidad de admisión de otros medios de prueba, cuya admisión habría de llevar pareja la posibilidad de contradicción. Esa conclusión viene avalada por el contenido del artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario que, como se ha expuesto anteriormente, exige, con el limitado alcance de regular su acceso registral, que, en las adquisiciones a título oneroso, se justifique el carácter privativo del precio o de la contraprestación mediante prueba documental pública. Fuera del proceso esa exigencia se viene entendiendo necesario que sea directamente la fe notarial –y no tanto las manifestaciones de parte interesada plasmadas en soporte documental público– la que

ampare la privatividad del precio invertido. En otro caso, la presunción de ganancialidad proyecta tabularmente sus efectos, hasta su impugnación judicial; y esta es la solución estricta que rige en el ámbito registral en tanto no haya una modificación normativa que (como la legislación civil especial de Aragón, por ejemplo) flexibilice este extremo.

Las consideraciones anteriores conducen a la conclusión de que en este caso no puede inscribirse la privatividad de la adquisición del ahora recurrente sobre la base de la naturaleza privativa del precio invertido, pues este último extremo no ha quedado debidamente acreditado en los términos reglamentariamente requeridos.

3. Respecto del segundo de los defectos, el artículo 159 del Reglamento Notarial dispone que «si el otorgante fuere casado, separado judicialmente o divorciado, y el acto o contrato afectase o pudiese afectar en el futuro a las consecuencias patrimoniales de su matrimonio actual, o en su caso, anterior, se hará constar el nombre y apellidos del cónyuge a quien afectase o pudiese afectar, así como el régimen económico matrimonial». Y artículo 51.9.^a, apartado a), del Reglamento Hipotecario establece que «(...) si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge (...)».

A la vista de tales preceptos, es claro que únicamente deberán constar tales circunstancias del cónyuge del comprador si, por no inscribirse con el carácter privativo como se ha solicitado, se inscribiera con carácter presuntivamente ganancial o, incluso con carácter privativo por confesión del consorte (caso este último en el que, conforme al artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario, el cónyuge a cuyo favor se hubiera hecho la confesión necesitará para los actos de disposición realizados después del fallecimiento del cónyuge confesante el consentimiento de los herederos forzosos de éste, si los tuviere, salvo que el carácter privativo del bien resultare de la partición de la herencia). Por el contrario, si la escritura calificada no adoleciera del primero de los defectos referidos y por ello el bien se inscribiera como privativo del cónyuge adquirente –algo que en presente caso no procede– tampoco podría mantenerse el segundo, pues según el artículo 95.3 del Reglamento Hipotecario, todos los actos inscribibles relativos a tal bien se llevarán a cabo exclusivamente por el cónyuge adquirente aun antes de proceder a la liquidación de la sociedad conyugal disuelta.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 7 de noviembre de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro