

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22009 *Resolución de 11 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad accidental de Alcobendas n.º 2, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Norberto González Sobrino, notario de Madrid, contra la calificación del registrador de la Propiedad accidental de Alcobendas número 2, don Jorge María Gomeza Olarra, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 6 de febrero de 2026 ante el notario de Madrid, don Norberto González Sobrino, con el número 319 de protocolo, don G. S. G., casado en régimen legal supletorio de gananciales con doña P. M. E. –también compareciente–, compró, «con carácter privativo», determinada vivienda. En dicha escritura se pactaba lo siguiente:

«(...) Quinto: Privatividad de la vivienda adquirida por don G. S. G.: El comprador don G. S. G. y su esposa aquí compareciente doña P. M. E. acuerdan que la vivienda objeto de esta compraventa sea privativa de don G. S. G. y solicitan que se inscriba a nombre de este con carácter privativo, estando ambos cónyuges conformes en atribuirle ese carácter.

Se hace constar que don G. S. G. adquiere con carácter privativo esta vivienda por acuerdo entre los dos cónyuges aquí comparecientes, y no por confesión, teniendo este pacto entre los cónyuges causa onerosa, siendo todo el dinero empleado para el pago del precio de esta compraventa dinero privativo y exclusivo del cónyuge adquirente, por proceder todo ese dinero y los fondos empleados para el pago del precio de esta compraventa de dinero privativo de don G. S. G., por lo que, siendo todo ese dinero privativo del cónyuge comprador, no procederá el reembolso previsto en el artículo 1358 del Código Civil, atribuyendo ambos cónyuges a dicha finca adquirida por don G. S. G. carácter privativo de este, al amparo del principio de la libertad de pactos entre los cónyuges que reconoce el artículo 1323 del Código Civil y la doctrina de la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de junio de 2020.»

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Alcobendas número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

La Registradora [sic] de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado el día 06/02/2026, bajo el asiento número 400 del Diario 2026 y número de entrada 956, que corresponde a la escritura de compraventa otorgada [sic] por el Notario de Madrid Norberto González Sobrino, número 319/2026 de su protocolo,

de fecha 06/02/2026, ha resuelto no practicar el asiento solicitado en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

I. Hechos.

1. Se pretende la inscripción de una escritura de Compraventa donde los cónyuges Don H. H. y doña H. Y., venden el pleno dominio de la finca registral número 28646 del Municipio de Alcobendas, a Don G. S. G., casado en Régimen legal de gananciales, con Doña P. M. E., ambos comparecen, y ambos: “acuerdan que la vivienda objeto de esta compraventa sea privativa de Don G. S. G. y solicitan que se inscriba a nombre de este con carácter privativo, estando ambos cónyuges conformes en atribuirle ese carácter.

Se hace constar que Don G. S. G. adquiere con carácter privativo esta vivienda por acuerdo entre los dos cónyuges aquí comparecientes, y no por confesión, teniendo este pacto entre los cónyuges causa onerosa, siendo todo el dinero empleado para el pago del precio de esta compraventa dinero privativo y exclusivo del cónyuge adquirente, por proceder todo ese dinero y los fondos empleados para el pago del precio de esta compraventa de dinero privativo de Don G. S. G., por lo que, siendo todo ese dinero privativo del cónyuge comprador, no procederá el reembolso previsto en el artículo 1358 del Código Civil, atribuyendo ambos cónyuges a dicha finca adquirida por Don G. S. G. carácter privativo de este, al amparo del principio de la libertad de pactos entre los cónyuges que reconoce el artículo 1323 del Código Civil y la doctrina de la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de junio de 2020”.

2. Por tanto los cónyuges acuerdan, solicitan y están conformes con que la finca objeto de la presente, sea inscrita a nombre de Don G. S. G., con carácter privativo, haciéndose constar conforme se ha transcrito que la causa del pacto es onerosa y excluyéndose el reembolso previsto en el artículo 1358 del Código Civil.

Para que sea onerosa la causa del negocio de atribución de privatividad a un bien que sin dicho negocio tendría carácter ganancial o presuntivamente ganancial, es preciso que ese desplazamiento patrimonial tenga su compensación correlativa, es decir, que concorra otro desplazamiento patrimonial de importe equivalente en sentido contrario, ya sea ese otro desplazamiento previo al negocio (cuando se compensa una deuda preexistente que identifique debidamente); simultáneo (cuando en el mismo acto se recibe una prestación equivalente); o futuro, (cuando el desplazamiento patrimonial equivalente y de signo contrario queda diferido a un momento posterior).

El Código Civil presume de *[sic]* que el desplazamiento será futuro al disponer en su artículo 1358 que: “cuando conforme a este Código los bienes sean privativos o gananciales, con independencia de la procedencia del caudal con que la adquisición se realice, habrá de reembolsarse el valor satisfecho a costa, respectivamente, del caudal común o del propio, mediante el reintegro de su importe actualizado al tiempo de la liquidación.

Dado que en este caso se excluye expresamente el desplazamiento futuro, debe haberlo pasado o presente, cosa que no se especifica en el título presentado.

Todo ello a salvo de que la atribución de carácter oneroso al pacto sea un error y realmente sea gratuito el carácter de la misma.

II. Fundamentos de Derecho.

Vistos los artículos los artículos *[sic]* 18, 19, 19 Bis, de la Ley Hipotecaria y 95 del Reglamento Hipotecario, y 1346, 1349, 1358 del Código Civil; resolución de 30 de julio de 2018, 12 de junio de 2020, 8 de septiembre de 2021, 30 de mayo de 2.022, 24 de

mayo de 2023 y 15 de enero de 2024 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, resulta la siguiente:

III. Calificación.

– El Registrador que suscribe acuerda suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas por adolecer la documentación presentada de los siguientes defectos impositivos de su inscripción:

1. No es posible inscribir la titularidad a favor del cónyuge adquirente con carácter privativo por no cumplirse los requisitos previstos en el art. 95 del Reglamento Hipotecario, ni ajustarse a ninguna de las opciones previstas por la DGSJyFP.

El Centro Directivo ha señalado que “el pacto de privatividad siempre será admisible si bien será necesaria su causalización, tanto en los supuestos en que sea previa o simultánea a la adquisición, como en los casos en que sea posterior, sin que ello signifique que haya que acudir a contratos de compraventa o donación entre cónyuges. Ahora bien, como se indicó en la referida Resolución de 22 de junio de 2006, dicha exigencia de especificación causal del negocio ha de ser interpretada en sus justos términos. En este sentido, se ha considerado suficiente que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación, o que la misma resulte o se deduzca de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura.

Esta necesidad de existencia de una causa se explica por su repercusión en los correspondientes requisitos y efectos del negocio jurídico.

Conceptualmente, para que la causa sea gratuita o a título lucrativo, debe concurrir el requisito de que el desplazamiento patrimonial que se opera con dicho negocio carezca de contraprestación equivalente, ni pasada, ni presente, ni futura. En cuanto a sus requisitos formales, el negocio jurídico de atribución gratuita de privatividad, si se refiere a bienes inmuebles, deberá constar en escritura pública como requisito ‘*ad solemnitatem*’ (cfr. artículo 633 del Código Civil). Y en cuanto a sus efectos, existiendo legitimarios, esa liberalidad deberá computarse a los efectos de determinar si es inoficiosa (artículos 636, 654 y 817 del Código Civil), pues resulta evidente que por vía de atribución de privatividad gratuita no se pueden perjudicar los derechos legitimarios de los herederos forzosos. También podrá quedar sujeta a una posible rescisión por perjuicio a acreedores (artículos 1291.3 y 1297 del Código Civil); y, en materia concursal deberá tenerse en cuenta a los efectos de lo previsto en el artículo 227 de la Ley Concursal, al disponer que ‘el perjuicio patrimonial se presume, sin admitir prueba en contrario, cuando se trate de actos de disposición a título gratuito, salvo las liberalidades de uso, y de pagos u otros actos de extinción de obligaciones cuyo vencimiento fuere posterior a la declaración del concurso, excepto si contasen con garantía real’.

En sentido inverso, conceptualmente, para que sea onerosa la causa del negocio de atribución de privatividad a un bien que sin dicho negocio tendría carácter ganancial o presuntivamente ganancial, es preciso que ese desplazamiento patrimonial tenga su compensación correlativa, es decir, que concurra otro desplazamiento patrimonial de importe equivalente en sentido contrario, ya sea ese otro desplazamiento previo al negocio (cuando se compensa una deuda preexistente que identifique debidamente); simultáneo (cuando en el mismo acto se recibe una prestación equivalente); o futuro, (cuando el desplazamiento patrimonial equivalente y de signo contrario queda diferido a un momento posterior). Si se expresa que la causa del negocio de atribución de privatividad (o de ganancialidad) es onerosa, pero no se concreta si la compensación equivalente es pasada, presente o futura, el Código Civil presume esto último al disponer en su artículo 1358 que: ‘cuando conforme a este Código los bienes sean privativos o gananciales, con independencia de la procedencia del caudal con que la adquisición se realice, habrá de reembolsarse el valor satisfecho a costa, respectivamente, del caudal común o del propio, mediante el reintegro de su importe actualizado al tiempo de la liquidación’.

De acuerdo con lo hasta aquí expuesto son perfectamente lícitas las siguientes opciones en relación con la sociedad de gananciales, y la situación jurídica de los bienes privativos, en lo que se refiere al ámbito registral:

Primera. Justificar indubitadamente el carácter privativo del bien. Si el bien es fungible, como ocurre con el dinero, dicha justificación debe realizarse siempre mediante prueba documental pública. En este sentido, la DGSJFP, en su reciente Resolución de fecha 30 de mayo de 2022 ha manifestado que '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 flexibilice este extremo (como la legislación civil especial de Aragón, por ejemplo –*vid.* artículo 213 del Código de Derecho Foral de Aragón–). No obstante, no debe descartarse una interpretación flexible del referido artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario que, atendiendo a la realidad social (cfr. artículo 3.1 del Código Civil), lleve a admitir la inscripción del bien con carácter privativo sobre la base de manifestaciones del comprador que, constando en documento público, tengan como soporte algún dato adicional como pudiera ser, por ejemplo, el documento bancario del que resulte la correspondencia del pago realizado con el previo ingreso en una cuenta de la titularidad del comprador de dinero procedente de donación constatada en escritura pública'.

Segunda. Que un cónyuge confiese el hecho del carácter privativo de la contraprestación con la que se adquirió el bien por el otro cónyuge, con lo que se sujeta al régimen especial de los artículos 1324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario.

Tercera. Que los cónyuges celebren un negocio jurídico de atribución de carácter privativo, pero dejando claramente expresada la causa onerosa o gratuita de dicho negocio".

Pues bien, en el caso que nos ocupa no se ajusta [*sic*] a ninguno de los supuestos comentados, dado que:

- No queda indubitadamente justificado el carácter privativo de la contraprestación, al no acreditarse la procedencia de los fondos empleados.
- Se solicita no inscribir la privatividad por confesión.
- En este último [*sic*] supuesto puesto si bien se hace constar que la adquisición con carácter privativo se hace por acuerdo entre los cónyuges teniendo ese pacto causa oneroso, no consta compensación correlativa, es decir, no concurre otro desplazamiento patrimonial de importe equivalente en sentido contrario, añadiéndose que el dinero empleado para el pago del precio es privativo y exclusivo del cónyuge adquirente. Por lo que, no se establece un derecho de reembolso, sino que se pretende justificar el carácter privativo de los fondos empleados simplemente por confesión.

Por tanto, únicamente cabe inscribir el bien como privativo por confesión, siempre y cuando se solicite expresamente.

IV. Parte dispositiva.

Jorge María Gomeza Olarra, Registrador accidental del Registro de la Propiedad de Alcobendas n.º 2 acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales. No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado, con arreglo a lo dispuesto en el art. 323 párrafo 3.º LH.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que la ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 40 y 41 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas.

Contra la presente calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jorge María Gomeza Olarra registrador/a accidental de Alcobendas número 2 a día veintitrés de marzo del dos mil veintiséis.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Madrid número 42, doña María Luisa Irurzun Ipiens, quien, el día 9 de abril de 2026, confirmó la calificación del registrador de la Propiedad accidental de Alcobendas número 2 con los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero. (...).

Tercero. A la vista de los términos empleados, la atribución de carácter privativo al bien adquirido no encaja a juicio de esta Registradora en ninguno de los tres supuestos a los que ciñe la posibilidad de tal atribución la DGSJYFP en su reciente resolución de 24 de noviembre de 2025:

– No encaja en el supuesto que se podría denominar “privativo definitivo” basado en prueba documental pública del carácter privativo del dinero empleado o al menos indicios razonablemente suficientes de tal carácter. En la escritura calificada solo consta una manifestación de las partes de que el dinero empleado es privativo del marido sin siquiera indicar mínimamente la razón de ello ni aportar justificación documental alguna.

– Tampoco encaja en el supuesto que pretenden las partes de “privativo por acuerdo entre los cónyuges” ya que para que se pueda atribuir carácter privativo a un bien que sería ganancial es necesario que haya una causa (bien onerosa, bien gratuita) que justifique tal atribución. Lo único que se indica en la escritura es que la causa es onerosa, para después señalar que no ha lugar al derecho de reembolso del artículo 1358 Código civil.

Si efectivamente la causa es onerosa, necesariamente tendrá que haber un desplazamiento del patrimonio ganancial al privativo, bien previo, bien simultáneo (ya que el posterior ha quedado excluido por las partes al no haber derecho de reembolso del artículo 1358 Código civil), desplazamiento que no se menciona en la escritura. ¿Cuál es, pues, esa causa onerosa en que se basa el acuerdo?

– Tampoco encaja en el supuesto de “privativo por confesión del consorte” por excluirlo las partes expresamente.

Cuarto. Aunque se pudiera pensar que el supuesto es similar al resuelto por la DGFPYSJ en su resolución de 24 de noviembre de 2025, no parece que sea así según

se puede extraer de su contenido (aunque sin tener a la vista la escritura que la motivó) ya que tal y como consta en dicha resolución: “queda explicitado el carácter oneroso del negocio entre los esposos; y la conmutatividad entre la adquisición y los fondos queda claramente explicitada en la cláusula tercera del título, dado que los fondos empleados para saldar diversos conceptos tienen la misma procedencia y origen”.»

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Norberto González Sobrino, notario de Madrid, interpuso recurso el día 13 de abril de 2026 por escrito con los siguientes fundamentos jurídicos:

«Primero. La cuestión que se plantea en este recurso es la de determinar si es posible inscribir en el Registro de la Propiedad una escritura de compraventa de un inmueble que hace una persona, casada en régimen de gananciales, compareciendo en la misma escritura ambos cónyuges, que pactan y acuerdan que dicho inmueble sea privativo del esposo, por proceder todo el dinero empleado para pagar el precio del patrimonio privativo del cónyuge que adquiere, haciéndose constar que el inmueble tendrá carácter privativo del cónyuge adquirente por acuerdo de los cónyuges, y no por confesión, teniendo ese pacto una causa onerosa, por proceder todo el dinero empleado para el pago del precio de fondos privativos de uno solo de los cónyuges.

Segundo. El recurso debe resolverse de acuerdo con la doctrina que resulta de las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de junio de 2020, confirmadas por otras muchas posteriores, citándose por todas la más reciente de 24 de noviembre de 2025.

Es evidente que la escritura de compraventa calificada es un supuesto análogo a los casos que fueron planteados en esas resoluciones vinculantes del centro directivo.

En la escritura calificada ambos cónyuges acuerdan y pactan que el inmueble sea privativo del esposo, aunque no se haya justificado y acreditado fehacientemente mediante prueba documental pública el carácter privativo del dinero empleado para pagar el precio de la compra. Los cónyuges, ejercitando su libertad civil y al amparo del principio de la autonomía de la voluntad, excluyen el juego de la presunción de ganancialidad del artículo 1361 del Código Civil, reconociendo en la escritura que todo el dinero empleado para pagar el precio de la compraventa procede del patrimonio privativo del marido, quedando explicitado el carácter oneroso del negocio celebrado entre los cónyuges: se acuerda que el inmueble sea privativo del marido porque se compra con dinero privativo de este. Así de sencillo.

Tercero. La regulación actual de nuestro Código Civil del régimen económico matrimonial se inspira en un principio general de libertad, que permite a los cónyuges pactar el régimen que estimen conveniente (artículo 1315) y celebrar entre sí toda clase de contratos (artículo 1323), pudiendo atribuir la condición de gananciales a cualesquiera bienes que adquieran a título oneroso durante su matrimonio (artículo 1355).

El hecho de que no esté expresamente regulada en el Código Civil la atribución de carácter privativo a los bienes que se adquieran por los cónyuges durante su matrimonio no puede suponer que esté prohibida esa posibilidad, dado el principio general de libertad y de autonomía de la voluntad que rige en esta materia.

El único problema que se plantea para inscribir en el Registro de la Propiedad el acuerdo o pacto de los cónyuges para atribuir carácter privativo al bien adquirido por uno de ellos es el de la exigencia de la expresión de la causa de ese negocio entre los cónyuges, pero como indicaba la resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 22 de junio de 2006, “dicha exigencia de especificación causal del negocio ha de ser interpretada en sus justos términos, considerándose suficiente que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación o que la misma resulte o se deduzca de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura”. Este planteamiento es conforme con la realidad de la vida conyugal en la que, por el afecto y la confianza entre los esposos, estos, a veces, acuerdan pactos con motivos o fines que

no encajan exactamente con las causas contractuales típicas, sino que se fundamentan y se justifican en la denominada "*causa matrimonii*".

Dada esta singularidad de las relaciones entre los cónyuges, basada en el afecto y la confianza, debe admitirse la validez del pacto por el que se atribuye carácter privativo a un inmueble que adquiere uno de los cónyuges, bastando para la inscripción registral de esa compraventa que los esposos así lo acuerden, expresando la causa onerosa de ese pacto que, en este caso concreto, se basa en el reconocimiento expreso que hacen ambos del carácter privativo del dinero empleado para el pago del precio de la compraventa, reconocimiento que, al estar hecho en una escritura pública, tiene valor suficiente para excluir el juego de la presunción de ganancialidad del artículo 1361 del Código Civil, sin que tenga lógica alguna exigir a los cónyuges acreditar fehacientemente, mediante prueba documental pública, el carácter privativo de los fondos empleados.

Debe estimarse que los cónyuges son plenamente capaces de celebrar ese pacto de atribución de privatividad, ya que, en principio, solo les afecta a ellos el carácter del bien adquirido, todo ello sin perjuicio de que los acreedores puedan luego impugnar los actos celebrados por los cónyuges en fraude de sus derechos, cuando esos acreedores no puedan de otro modo cobrar lo que se les deba.

La posibilidad de que el pacto celebrado entre los cónyuges pueda causar un perjuicio a los acreedores, o a los futuros herederos forzosos de los cónyuges o de uno de ellos, no debe impedir la inscripción de la compraventa celebrada con ese pacto de atribución, ya que, como decía la resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 25 de junio de 1990, "las normas jurídicas no pueden ser interpretadas desde la perspectiva de evitar el fraude de los acreedores", los cuales tienen a su disposición las correspondientes acciones de nulidad o rescisión.

Cuarto. La posibilidad de que una persona casada pueda adquirir un inmueble con carácter privativo, cuando ambos cónyuges así lo pactan, reconociendo que todo el dinero empleado para el pago del precio de la compra es privativo del cónyuge adquirente, no puede subordinarse a que se acredite fehacientemente y mediante prueba documental pública ("*probatio diabólica*"), como exige el artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario, el carácter privativo de ese dinero, ya que esa exigencia supondría en la práctica negar a una persona, por el mero hecho de estar casada, la posibilidad de comprar bienes inmuebles que sean de su exclusiva propiedad.

Sería gravemente discriminatorio, y contrario al principio de igualdad del artículo 14 de la Constitución Española, exigir a una persona casada requisitos desproporcionados (una prueba documental y pública de la titularidad privativa del dinero) para inscribir a su nombre una propiedad que adquiere legítimamente, cuando ninguno de esos requisitos se le exigirían a esa misma persona si alegase que su estado civil es el de soltero, viudo, divorciado o separado.

Tampoco plantearía problema alguno la inscripción registral de un inmueble como privativo del esposo si ambos cónyuges, casados en régimen de gananciales, otorgan primero una escritura de capitulaciones pactando un régimen de separación de bienes y, simultáneamente, es decir, en el mismo acto y en otra escritura con número de protocolo inmediatamente posterior, el esposo compra el inmueble. Los dos esposos podrían otorgar a continuación otra nueva escritura de capitulaciones, pactando como régimen económico de su matrimonio el de la sociedad de gananciales. Es evidente que los cónyuges tienen plena libertad en relación a toda esta materia, pero no se les puede obligar a acudir a esos procedimientos artificiosos para conseguir la inscripción de un inmueble como privativo de uno de ellos.

Quinto. La presunción de ganancialidad del artículo 1361 del Código Civil no es una norma imperativa o de orden público, sino una norma que regula un medio de prueba que facilita acreditar la titularidad de los bienes de las personas casadas, por lo que los dos cónyuges, como únicas personas a las que en principio afecta la privatividad o ganancialidad de los bienes que adquieren, pueden excluir el juego de esa presunción, todo ello en el ejercicio de su libertad civil, que les permite pactar libremente lo que

estimen conveniente en relación al carácter privativo o ganancial de los bienes y derechos que adquieren.

Ese pacto de los cónyuges, en el que expresan la causa (onerosa) del negocio celebrado entre ellos, y que se basa en el hecho de ser privativos los fondos empleados para la compra, debe permitir inscribir el inmueble como privativo del cónyuge adquirente, sin que se inscriba como privativo por confesión (artículo 1324 del Código Civil), sino por el pacto o acuerdo de los cónyuges, todo ello sin perjuicio de que los acreedores, o los herederos forzosos de los cónyuges, puedan posteriormente ejercitar las acciones legales que estimen convenientes para la defensa de sus derechos.

Sexto. La calificación registral, para suspender la inscripción de la compraventa, hace un gran esfuerzo para tratar de demostrar que la escritura calificada no es un caso análogo a los planteados en las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de junio de 2020, que han creado una doctrina que ha sido ratificada por otras muchas posteriores de ese Centro Directivo, pero una lectura desapasionada de la escritura y de las resoluciones expresadas permite comprobar que esta escritura de compraventa es un caso idéntico al de todas esas resoluciones que tienen fuerza vinculante para todos los Registradores de la Propiedad.

La calificación registral no tiene en cuenta que, de acuerdo con esa doctrina del centro directivo, basta para la inscripción de esta compraventa con que los cónyuges celebren un negocio jurídico de atribución de carácter privativo, lo que llevan a cabo sin duda alguna en la escritura de compraventa calificada, dejando claramente expresada la causa (onerosa) de dicho negocio: se adquiere el inmueble por el marido con carácter privativo sencillamente porque todo el dinero empleado para el pago del precio procede del patrimonio privativo del cónyuge que adquiere.

No tiene fundamento legal alguno la exigencia de que los cónyuges tengan que probar y acreditar al Registrador, fehacientemente y mediante prueba documental pública, unos supuestos desplazamientos patrimoniales, bien hayan sido previos, simultáneos o posteriores al acto de adquisición del inmueble, ni tiene sentido alguno en unas relaciones familiares, basadas en el afecto y la confianza mutua entre los esposos, que se exija a estos acreditar una compensación correlativa de esos pretendidos desplazamientos patrimoniales.

Las cosas son mucho más sencillas en el ámbito familiar y el Derecho tiene que favorecer el ejercicio de la libertad civil de los cónyuges, a los que se les debe permitir adquirir un inmueble a nombre de uno de ellos con carácter privativo cuando ambos reconocen en escritura pública que todo el dinero empleado para pagar el precio de la compra procede de su patrimonio privativo.

La escritura de compraventa calificada es perfectamente inscribible en el Registro de la Propiedad ya que cumple todos los requisitos legales que exige la doctrina que resulta de las resoluciones antes citadas de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que resolvieron casos idénticos al de esta escritura de compraventa.»

V

El registrador de la propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo mediante escritos de fecha 21 y 28 de abril de 2026.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 1224, 1225, 1227, 1255, 1261, 1274 a 1277, 1278, 1279, 1297, 1315, 1323, 1325, 1328, 1346, 1347, 1323, 1352, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359 y 1361 del Código Civil; 9, 18, 21, 31, 34, 66, 313.b).k), 326, 327, párrafo décimo y 328, párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria; 385 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 4 y 125 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco; 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; 51.6.^a, 90, 93, 94, 95, 96 y 101 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 18 de julio de 1991, 26 de noviembre de 1993, 19 de abril y 29 de septiembre de 1997, 24 de febrero, 27 de marzo, 25 de octubre y 20 de noviembre de 2000, 11 de diciembre de 2001, 26 de febrero y 17 de abril de 2002, 11 de junio de 2003, 8 de octubre de 2004, 25 de mayo de 2005, 8 de octubre y 29 de noviembre de 2006, 27 de mayo de 2019 y 15 de enero y 12 de febrero de 2020, y, Sala Tercera, Sección Segunda, de 2 de octubre de 2001; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de septiembre de 1937, 7 de junio de 1972, 10 de marzo de 1989, 14 de abril de 1989, 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991, 7 y 26 de octubre de 1992, 11 de junio de 1993, 28 de mayo de 1996, 21 de diciembre de 1998, 15 de marzo, 26 de mayo y 15 y 30 de diciembre de 1999, 8 de mayo y 7 de diciembre de 2000, 21 de julio de 2001, 17 de abril de 2002, 12 de junio y 18 de septiembre de 2003, 22 de junio de 2006, 6 de junio y 25 de octubre de 2007, 29 y 31 de marzo y 19 de octubre de 2010, 19 de enero, 13 de junio y 3 de septiembre de 2011, 12 de junio de 2013, 2 de febrero y 13 de noviembre de 2017 y 24 de enero, 30 de julio y 7 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de junio y 17 de diciembre de 2020, 15 de enero y 8 y 9 de septiembre de 2021, 4 de julio y 30 de noviembre de 2022, 24 de mayo, 20 de junio, 7 de julio y 9 de octubre de 2023, 15 de enero y 8 de julio de 2024 y 24 de noviembre de 2025.

1. Para la resolución del presente recurso son relevantes las siguientes circunstancias:

Mediante la escritura cuya calificación es impugnada, don G. S. G., casado en régimen legal supletorio de gananciales con doña P. M. E., también compareciente, compró, «con carácter privativo», determinada vivienda. En dicha escritura se pactó lo siguiente:

«(...) Quinto: Privatividad de la vivienda adquirida por don G. S. G.: El comprador don G. S. G. y su esposa aquí compareciente doña P. M. E. acuerdan que la vivienda objeto de esta compraventa sea privativa de don G. S. G. y solicitan que se inscriba a nombre de este con carácter privativo, estando ambos cónyuges conformes en atribuirle ese carácter.

Se hace constar que don G. S. G. adquiere con carácter privativo esta vivienda por acuerdo entre los dos cónyuges aquí comparecientes, y no por confesión, teniendo este pacto entre los cónyuges causa onerosa, siendo todo el dinero empleado para el pago del precio de esta compraventa dinero privativo y exclusivo del cónyuge adquirente, por proceder todo ese dinero y los fondos empleados para el pago del precio de esta compraventa de dinero privativo de don G. S. G., por lo que, siendo todo ese dinero privativo del cónyuge comprador, no procederá el reembolso previsto en el artículo 1358 del Código Civil, atribuyendo ambos cónyuges a dicha finca adquirida por don G. S. G. carácter privativo de este, al amparo del principio de la libertad de pactos entre los cónyuges que reconoce el artículo 1323 del Código Civil y la doctrina de la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de junio de 2020.»

El registrador de la Propiedad suspende la inscripción solicitada por las razones que, a continuación, se detallan en síntesis:

«(...) los cónyuges acuerdan, solicitan y están conformes con que la finca objeto de la presente, sea inscrita a nombre de Don G. S. G., con carácter privativo, haciéndose constar conforme se ha transcrito que la causa del pacto es onerosa y excluyéndose el reembolso previsto en el artículo 1358 del Código Civil.

Para que sea onerosa la causa del negocio de atribución de privatividad a un bien que sin dicho negocio tendría carácter ganancial o presuntivamente ganancial, es preciso que ese desplazamiento patrimonial tenga su compensación correlativa, es decir, que concurra otro desplazamiento patrimonial de importe equivalente en sentido

contrario, ya sea ese otro desplazamiento previo al negocio (cuando se compensa una deuda preexistente que identifique debidamente); simultáneo (cuando en el mismo acto se recibe una prestación equivalente); o futuro, (cuando el desplazamiento patrimonial equivalente y de signo contrario queda diferido a un momento posterior).»

Añade que el Código Civil presume «que el desplazamiento será futuro al disponer en su artículo 1358 que: «cuando conforme a este Código los bienes sean privativos o gananciales, con independencia de la procedencia del caudal con que la adquisición se realice, habrá de reembolsarse el valor satisfecho a costa, respectivamente, del caudal común o del propio, mediante el reintegro de su importe actualizado al tiempo de la liquidación».

Dado que en este caso se excluye expresamente el desplazamiento futuro, debe haberlo pasado o presente, cosa que no se especifica en el título presentado.

Todo ello a salvo de que la atribución de carácter oneroso al pacto sea un error y realmente sea gratuito el carácter de la misma».

Y concluye afirmando que si bien se hace constar que la adquisición con carácter privativo se hace por acuerdo entre los cónyuges teniendo ese pacto causa oneroso, no consta compensación correlativa, por no concurrir otro desplazamiento patrimonial de importe equivalente en sentido contrario, añadiéndose que el dinero empleado para el pago del precio es privativo y exclusivo del cónyuge adquirente; por lo que no se establece un derecho de reembolso, sino que se pretende justificar el carácter privativo de los fondos empleados simplemente por confesión. Por tanto, únicamente cabe inscribir el bien como privativo por confesión, siempre y cuando se solicite expresamente.

El notario recurrente alega, resumidamente: a) que el recurso debe resolverse de acuerdo con la doctrina que resulta de la Resoluciones de esta Dirección General de 12 de junio de 2020, confirmadas por otras muchas posteriores, citándose por todas la más reciente de 24 de noviembre de 2025, ya que es evidente que la escritura de compraventa calificada es un supuesto análogo a los casos que fueron planteados en esas Resoluciones; b) que la regulación actual en el Código Civil del régimen económico matrimonial se inspira en un principio general de libertad, que permite a los cónyuges pactar el régimen que estimen conveniente (artículo 1315) y celebrar entre sí toda clase de contratos (artículo 1323), pudiendo atribuir la condición de gananciales a cualesquiera bienes que adquieran a título oneroso durante su matrimonio (artículo 1355); y debe admitirse el negocio de atribución de carácter privativo a los bienes que se adquieran por los cónyuges durante su matrimonio, dado ese principio general de libertad y de autonomía de la voluntad que rige en esta materia; c) que la posibilidad de que una persona casada pueda adquirir un inmueble con carácter privativo, cuando ambos cónyuges así lo pactan, reconociendo que todo el dinero empleado para el pago del precio de la compra es privativo del cónyuge adquirente, no puede subordinarse a que se acredite fehacientemente y mediante prueba documental pública («probatio diabólica»), como exige el artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario, el carácter privativo de ese dinero; d) que la presunción de ganancialidad del artículo 1361 del Código Civil no es una norma imperativa o de orden público, e) que la calificación registral impugnada no tiene en cuenta que, de acuerdo con la doctrina de este Centro Directivo, basta para la inscripción de esta compraventa con que los cónyuges celebren un negocio jurídico de atribución de carácter privativo, lo que llevan a cabo sin duda alguna en la escritura de compraventa calificada, dejando claramente expresada la causa (onerosa) de dicho negocio; y no tiene fundamento legal alguno la exigencia de que los cónyuges tengan que probar y acreditar al registrador, fehacientemente y mediante prueba documental pública, unos supuestos desplazamientos patrimoniales, bien hayan sido previos, simultáneos o posteriores al acto de adquisición del inmueble.

2. La cuestión planteada debe resolverse según las Resoluciones de esta Dirección General de 12 de junio de 2020, 15 de enero y 8 y 9 de septiembre de 2021, 4 de julio y 30 de noviembre de 2022, 24 de mayo, 20 de junio y 7 de julio de 2023, 15 de enero y 8 de julio de 2024 y 24 de noviembre de 2025, relativas a casos análogos.

La sociedad legal de gananciales constituye un régimen económico-matrimonial, de tipo comunitario, que se articula en torno al postulado según el cual se hacen comunes las ganancias obtenidas y que atribuye carácter consorcial o ganancial a los bienes adquiridos a título oneroso con cargo al acervo común, constante su vigencia. Esta última idea expresa lo que se conoce como el llamado principio de subrogación real, enunciado con carácter general en los artículos 1347.3.º del Código Civil («son bienes gananciales (...) Los adquiridos a título oneroso a costa del caudal común») y 1346.3.º («son privativos de cada uno de los cónyuges (...) Los adquiridos a costa o en sustitución de bienes privativos»). Sin embargo, este principio no es de aplicación universal, pues a él se anteponen otros criterios que el legislador ha considerado como prioritarios para determinar la naturaleza de los bienes, como pueden ser el de la accesión (cfr. artículo 1359 del Código Civil), el de la autonomía de la voluntad (cfr. artículo 1355 del Código Civil) o el del carácter del propio bien del que deriva el derecho a la adquisición (cfr. artículos 1346.4.º, 1347.4.º o 1352 del Código Civil).

Bien es verdad que en las adquisiciones onerosas, en caso de que no se aplique el denominado principio de subrogación real (con arreglo al cual los bienes adquiridos tienen la misma naturaleza privativa o ganancial que tuviesen los fondos utilizados o la contraprestación satisfecha), para evitar el desequilibrio entre los distintos patrimonios de los cónyuges, surge como contrapeso el correspondiente derecho de reembolso (a favor del patrimonio que sufraga la adquisición) consagrado en el artículo 1358 del Código Civil.

La regulación que del régimen económico-matrimonial contiene el Código Civil se caracteriza por un marcado principio de libertad que se manifiesta, entre otros, en los artículos 1315 (libertad en la determinación del régimen económico), 1325 (libertad en cuanto a su estipulación, modificación o sustitución), 1328 (libertad de pacto en tanto las estipulaciones no sean contrarias a las leyes o las costumbres o limitativas de la igualdad de derechos que corresponda a cada cónyuge) y 1323 (posibilidad de transmitirse los cónyuges por cualquier título bienes y derechos y celebrar entre sí toda clase de contratos), sin más limitaciones que las establecidas en el mismo Código (cfr. artículo 1315).

El propio artículo 1355 –al permitir que los cónyuges atribuyan carácter ganancial a los bienes que adquieran a título oneroso durante el matrimonio, con independencia de cuál sea la procedencia y la forma y plazos de satisfacción del precio o contraprestación– se encuadra dentro de ese amplio reconocimiento de la autonomía privada, y constituye una manifestación más del principio de libertad de pactos que se hace patente en el mencionado artículo 1323, pero siempre causalizados y procediendo, en su caso, el reembolso previsto en el artículo 1358 del Código Civil.

Precisamente la aplicación de este principio hace posible también que, aun cuando no concurran los presupuestos de la norma del artículo 1355, los cónyuges atribuyan la condición de gananciales a bienes que fueran privativos.

Así lo admitió esta Dirección General en Resolución de 10 de marzo de 1989 que, respecto del pacto específico de atribución de ganancialidad a la edificación realizada con dinero ganancial sobre suelo privativo de uno de los cónyuges, señaló que «aun cuando la hipótesis considerada no encaje en el ámbito definido por la norma del artículo 1355 del Código Civil (que contempla la posibilidad de asignar de modo definitivo el carácter ganancial solamente respecto de los bienes adquiridos a título oneroso, tanto si hubiere indeterminación sobre la naturaleza de la contraprestación al tiempo de la adquisición como si ésta fuera inequívocamente privativa), no por ello ha de negarse la validez y eficacia del acuerdo contenido en la... escritura calificada, toda vez que los amplios términos del artículo 1323 del Código Civil posibilitan cualesquiera desplazamientos patrimoniales entre los cónyuges y, por ende, entre sus patrimonios privativos y el consorcial, siempre que aquéllos se produzcan por cualquiera de los medios legítimos previstos al efecto –entre los cuales no puede desconocerse el negocio de aportación de derechos concretos a una comunidad de bienes no personalizada jurídicamente o de comunicación de bienes como categoría autónoma y diferenciada con

sus propios elementos y características–, y cuyo régimen jurídico vendrá determinado por las previsiones estipuladas por los contratantes dentro de los límites legales (artículos 609, 1255 y 1274 del Código Civil) y subsidiariamente por la normativa del Código Civil».

Este criterio ha sido posteriormente confirmado en Resoluciones de 14 de abril de 1989, 7 y 26 de octubre de 1992, 11 de junio de 1993, 28 de mayo de 1996, 15 y 30 de diciembre de 1999, 8 de mayo de 2000, 21 de julio de 2001, 17 de abril de 2002, 12 de junio y 18 de septiembre de 2003, 22 de junio de 2006, 6 de junio de 2007, 29 y 31 de marzo y 19 de octubre de 2010, 19 de enero, 13 de junio y 3 de septiembre de 2011, 13 de noviembre de 2017, 30 de julio de 2018, 12 de junio de 2020, 15 de enero y 8 y 9 de septiembre de 2021, 4 de julio y 30 de noviembre de 2022 y 24 de mayo, 20 de junio, 7 de julio y 9 de octubre de 2023.

Ciertamente, según la referida doctrina de este Centro Directivo, los elementos constitutivos del negocio por el que se produce el desplazamiento entre los patrimonios privativos y el consorcial han de quedar precisados debidamente, también respecto de la causa de la transferencia patrimonial, que no puede presumirse a efectos registrales. Ahora bien, como se indicó en la referida Resolución de 22 de junio de 2006, dicha exigencia de especificación causal del negocio ha de ser interpretada en sus justos términos. En este sentido, se ha considerado suficiente que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación, o que la misma resulte o se deduzca de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura, toda vez que «los referidos pactos de atribución de ganancialidad tienen la finalidad de ampliar el ámbito objetivo del patrimonio consorcial, para la mejor satisfacción de las necesidades de la familia, y por ello están trascendidos por la relación jurídica básica –la de la sociedad de gananciales, cuyo sustrato es la propia relación matrimonial–. Se trata de sujetar el bien al peculiar régimen de afección propio de los bienes gananciales, en cuanto a su administración, disposición, cargas, responsabilidades, liquidación que puede conducir a su atribución definitiva a uno u otro cónyuge, de acuerdo con las circunstancias de cada uno, o sus respectivos herederos».

A lo que se añadió que cabe «entender que el desplazamiento patrimonial derivado del negocio jurídico de atribución de ganancialidad tiene una identidad causal propia que permite diferenciarlo de otros negocios jurídicos propiamente traslativos del dominio, como la compraventa, la permuta (el cónyuge que aporta no espera obtener un precio u otra contraprestación), o la donación (la aportación no se realiza por mera liberalidad). Por ello, se llega a afirmar que encuentran justificación en la denominada “*causa matrimonii*”, de la que, históricamente puede encontrarse algunas manifestaciones como la admisión de las donaciones “*propter nuptias*” de un consorte al otro –a pesar de la prohibición general de donaciones entre cónyuges–, o la antigua dote. Y es que, aun cuando no puedan confundirse la estipulación capitular y el pacto específico sobre un bien concreto, la misma causa que justifica la atribución patrimonial en caso de aportaciones realizadas mediante capitulaciones matrimoniales (cfr. la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 1993, según la cual “Siendo los capítulos por su propia naturaleza actos jurídicos cuyo tratamiento es el de los onerosos, difícilmente podría ser impugnado como carente de causa”; y la Resolución de 21 de diciembre de 1998) debe considerarse suficiente para justificar los desplazamientos patrimoniales derivados de pactos extracapitulares de ganancialidad, sin necesidad de mayores especificaciones respecto del elemento causal del negocio. En ambos casos se trata de convenciones que participan de la misma “*iusta causa traditionis*”, justificativa del desplazamiento patrimonial “*ad sustinenda oneri matrimonii*”».

3. Este Centro Directivo ha admitido que los cónyuges pueden atribuir carácter privativo a un bien ganancial, pacten o no compensación a cargo de los bienes privativos y siempre que el desplazamiento pactado aparezca causalizado (cfr. Resoluciones de 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991, 30 de julio de 2018, 12 de junio y 17 de diciembre de 2020, 15 de enero de 2021 y 4 de julio y 30 de noviembre de 2022).

Ciertamente, se han aducido doctrinalmente determinados argumentos en contra de tal posibilidad: que no hay un principio general ni artículo que admita la atribución de privatividad, en sentido inverso a la de ganancialidad a que se refiere el artículo 1355 del Código Civil, en virtud del cual los cónyuges puedan atribuir carácter privativo a los bienes adquiridos a título oneroso, ya que la confesión de privatividad del artículo 1324 del Código Civil es en puridad un medio de prueba; que no puede confundirse la libre contratación entre los cónyuges (ex artículo 1323 del mismo Código), ni el principio informador del «favor consortialis» que inspira el artículo 1355 con la confesión de privatividad recogida en el artículo 1324, ya que ésta última es un medio de prueba; que el interés de los acreedores de la sociedad de gananciales debe estar protegido mediante una liquidación que contenga su inventario, por lo que, en consecuencia, la declaración de la privatividad tiene su marco en la confesión del artículo 1324, sin perjuicio de que se puedan producir transmisiones –con su causa– entre los cónyuges mediante donación, compraventa u otros contratos (ex artículo 1323, citado).

Esta tesis negativa fue rechazada ya por este Centro en la citada Resolución de 25 de septiembre de 1990, en los siguientes términos: «Por una parte, las normas jurídicas no pueden ser interpretadas desde la perspectiva de evitar el fraude de los acreedores, el cual, además, tiene suficiente remedio en las correspondientes acciones de nulidad y rescisión o en la aplicación de las normas que se hubiere tratado de eludir. Por otra, no puede desconocerse la proclamación, tras la reforma del Código Civil de 13 de mayo de 1981, de la libertad de contratación entre los cónyuges (principio recogido en el artículo 1.323 del Código Civil, respecto del cual, el artículo 1.355 del Código Civil no es sino una aplicación particular para una hipótesis concreta, de la que no puede inferirse, por tanto, la exclusión legal de los demás supuestos de contratación entre esposos) que posibilita a estos, para, actuando de mutuo acuerdo, provocar el desplazamiento de un concreto bien ganancial al patrimonio de uno de ellos por venta (*vid.* resolución de 2 de febrero de 1983), permuta, donación u otro título suficientemente causalizado y cuyo régimen jurídico vendrá determinado en función de esa específica causalización (609, 1.255, 1.261 del Código Civil), así pues, admitido ese trasvase patrimonial de un bien ya ganancial, debe igualmente admitirse que los cónyuges, con ocasión de la adquisición de determinado bien a tercero, puedan convenir que éste ingrese de manera directa y *erga omnes* en el patrimonio personal de uno de ellos a pesar de no haberse acreditado la privatividad de la contraprestación, siempre que dicho negocio conyugal atributivo (que mantiene su sustantividad y autonomía jurídica pese a su conjunción con el negocio adquisitivo) obedezca a una causa adecuada que justifique la no operatividad del principio de subrogación real (1.347.3.º del Código Civil) cual, por ejemplo, la previa transmisión gratuita de la contraprestación a favor del cónyuge adquirente, el derecho de reembolso al que se refiere el artículo 1.358 del Código Civil, etc. Dicho negocio atributivo no debe confundirse con la confesión de privatividad, pues la virtualidad de ésta a efectos de la calificación del bien, sobre ser relativa en su ámbito subjetivo (artículo 1.324 del Código Civil), queda subordinada a la realidad o inexactitud del hecho confesado (*vid.* artículo 1.234 del Código Civil)».

Como puso de relieve este Centro en Resolución de 30 de julio de 2018, el pacto de privatividad siempre será admisible si bien será necesaria su causalización, tanto en los supuestos en que sea previa o simultánea a la adquisición, como en los casos en que sea posterior, sin que ello signifique que haya que acudir a contratos de compraventa o donación entre cónyuges. Ahora bien, como se indicó en la referida Resolución de 22 de junio de 2006, dicha exigencia de especificación causal del negocio ha de ser interpretada en sus justos términos. En este sentido, se ha considerado suficiente que se mencione la onerosidad o gratuidad de la aportación, o que la misma resulte o se deduzca de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura.

Esta necesidad de existencia de una causa se explica por su repercusión en los correspondientes requisitos y efectos del negocio jurídico.

Conceptualmente, para que la causa sea gratuita o a título lucrativo, debe concurrir el requisito de que el desplazamiento patrimonial que se opera con dicho negocio carezca

de contraprestación equivalente, ni pasada, ni presente, ni futura. En cuanto a sus requisitos formales, el negocio jurídico de atribución gratuita de privatividad, si se refiere a bienes inmuebles, deberá constar en escritura pública como requisito «*ad solemnitatem*» (cfr. artículo 633 del Código Civil). Y en cuanto a sus efectos, existiendo legitimarios, esa liberalidad deberá computarse a los efectos de determinar si es inoficiosa (artículos 636, 654 y 817 del Código Civil), pues resulta evidente que por vía de atribución de privatividad gratuita no se pueden perjudicar los derechos legitimarios de los herederos forzosos. También podrá quedar sujeta a una posible rescisión por perjuicio a acreedores (artículos 1291.3 y 1297 del Código Civil); y, en materia concursal deberá tenerse en cuenta a los efectos de lo previsto en el artículo 227 de la Ley Concursal, al disponer que «el perjuicio patrimonial se presume, sin admitir prueba en contrario, cuando se trate de actos de disposición a título gratuito, salvo las liberalidades de uso, y de pagos u otros actos de extinción de obligaciones cuyo vencimiento fuere posterior a la declaración del concurso, excepto si contasen con garantía real».

En sentido inverso, conceptualmente, para que sea onerosa la causa del negocio de atribución de privatividad a un bien que sin dicho negocio tendría carácter ganancial o presuntivamente ganancial, es preciso que ese desplazamiento patrimonial tenga su compensación correlativa, es decir, que concurra otro desplazamiento patrimonial de importe equivalente en sentido contrario, ya sea ese otro desplazamiento previo al negocio (cuando se compensa una deuda preexistente que identifique debidamente); simultáneo (cuando en el mismo acto se recibe una prestación equivalente); o futuro, (cuando el desplazamiento patrimonial equivalente y de signo contrario queda diferido a un momento posterior). Si se expresa que la causa del negocio de atribución de privatividad (o de ganancialidad) es onerosa, pero no se concreta si la compensación equivalente es pasada, presente o futura, el Código Civil presume esto último al disponer en su artículo 1358 que: «cuando conforme a este Código los bienes sean privativos o gananciales, con independencia de la procedencia del caudal con que la adquisición se realice, habrá de reembolsarse el valor satisfecho a costa, respectivamente, del caudal común o del propio, mediante el reintegro de su importe actualizado al tiempo de la liquidación».

De acuerdo con lo hasta aquí expuesto son perfectamente lícitas las siguientes opciones en relación con la sociedad de gananciales, y la situación jurídica de los bienes privativos, en lo que se refiere al ámbito registral:

Primera. Justificar indubitadamente el carácter privativo del bien. Si el bien es fungible, como ocurre con el dinero, dicha justificación debe realizarse siempre mediante prueba documental pública. En este sentido, esta Dirección General en Resolución de 30 de mayo de 2022 ha manifestado que «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 flexibilice este extremo (como la legislación civil especial de Aragón, por ejemplo –*vid.* artículo 213 del Código de Derecho Foral de Aragón–). No obstante, no debe descartarse una interpretación flexible del referido artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario que, atendiendo a la realidad social (cfr. artículo 3.1 del Código Civil), lleve a admitir la inscripción del bien con carácter privativo sobre la base de manifestaciones del comprador que, constando en documento público, tengan como soporte algún dato

adicional como pudiera ser, por ejemplo, el documento bancario del que resulte la correspondencia del pago realizado con el previo ingreso en una cuenta de la titularidad del comprador de dinero procedente de donación constatada en escritura pública».

Segunda. Que un cónyuge confiese el hecho del carácter privativo de la contraprestación con la que se adquirió el bien por el otro cónyuge, con lo que se sujeta al régimen especial de los artículos 1324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario.

Tercera. Que los cónyuges celebren un negocio jurídico de atribución de carácter privativo, pero dejando claramente expresada la causa onerosa o gratuita de dicho negocio.

4. Como en los supuestos análogos de las Resoluciones de 12 de junio de 2020, y otras ya citadas, como las más recientes de 8 de julio de 2024 y 24 de noviembre de 2025, debe concluirse que los cónyuges, por pacto, han determinado el carácter privativo del bien adquirido por el esposo, abstracción hecha de que no haya podido acreditarse su privatividad mediante aplicación directa del principio de subrogación real por faltar la prueba fehaciente del carácter privativo del dinero empleado (a falta en el Derecho común de una presunción legal como la establecida en el artículo 213 del Código de Derecho Foral de Aragón); de modo que ambos consortes, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, excluyen el juego de la presunción de ganancialidad del artículo 1361 del Código Civil.

Así, aunque ambos cónyuges manifiestan el carácter privativo del dinero empleado en la compraventa, no fundamentan la determinación de igual carácter privativo de tal bien en la confesión sobre aquella condición en los términos a que se refiere el artículo 1324 del Código Civil y así lo afirman expresamente los esposos en la escritura.

Tampoco basan esa atribución de privatividad en la acreditación *erga omnes* del origen privativo del dinero empleado en la compra.

Por ello, para desvirtuar ese convenio de atribución de privatividad no bastaría con probar que el dinero empleado para pagar el precio fuera ganancial, si bien habría nacido en este último caso el derecho de reembolso al que se refiere el artículo 1358 del Código Civil.

Además, en la escritura calificada queda explicitado el carácter oneroso del negocio entre los esposos; y la conmutatividad entre lo adquirido y el dinero empleado en la adquisición. No existe causa gratuita porque el ingreso del bien de manera directa y *erga omnes* en el patrimonio privativo del esposo por pacto entre los cónyuges tiene correlativa contraprestación —el dinero empleado en la compra— aunque no se haya acreditado fehacientemente la privatividad de aquélla (por ejemplo, la atribución de privatividad sería gratuita si el dinero empleado en la compra fuera ganancial y se renuncia al reembolso ex artículo 1358). A esta conclusión no se opone el hecho de que, con efectos inter partes, manifiesten los cónyuges que no procederá el derecho de reembolso referido en el artículo 1358 del Código Civil porque, dada la procedencia del dinero empleado por el cónyuge comprador, no se produce desequilibrio alguno entre las masas patrimoniales.

Por lo demás, la atribución de privatividad tendrá efectos «*ex nunc*», de modo que no impide el ejercicio de las acciones que a los acreedores reconoce el artículo 1401 del Código Civil.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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, 11 de junio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.