III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24392 *Resolución de 31 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 17 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Javier Pablo Monforte Albalat, notario de Paiporta, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valencia número 17, doña María Elena Moreno Romero, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 28 de abril de 2026 ante el notario de Paiporta, don Javier Pablo Monforte Albalat, con el número 580 de protocolo, se formalizó la compraventa de la finca registral número 9.141 de Paiporta.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 17, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

Primero. En escritura otorgada en Paiporta, ante el Notario don Javier Pablo Monforte Albalat, el día veintiocho de abril del año dos mil veintiséis, con número de protocolo 580/2026, se formalizó escritura de compraventa de la finca registral 9141 de Paiporta, perteneciente a este Distrito Hipotecario.

Segundo. Copia autorizada de la citada escritura se presentó telemáticamente en este Registro de la Propiedad, causando el asiento 1213 del Diario 2026, aportada la liquidación correspondiente del impuesto, el veintinueve de mayo del año dos mil veintiséis.

Fundamentos de Derecho.

Se han apreciado, previa su calificación registral –conforme a los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria–, los siguientes defectos subsanables:

Único. En la escritura calificada, doña N. D. P., vende la finca registral 9141 de Paiporta a los cónyuges don D. C. C. y doña E. S. C., casados en régimen legal de gananciales.

Dichos cónyuges manifiestan que compran: Sesenta y cinco coma veintidós cienavas partes –65,22%–, para su sociedad de gananciales y treinta y cuatro coma setenta y ocho cienavas partes –34,78%–, doña E. S. C., con carácter privativo. Don D. C. C. y doña E. S. C., haciendo uso del principio de autonomía de la voluntad, conforme a los artículos 1255 y 1355 del Código Civil, excluyen el juego de la presunción de ganancialidad del artículo 1361 del Código Civil, y declaran que doña E. S. C. realiza la adquisición de treinta y cuatro coma setenta y ocho cienavas partes –34,78%– de la finca de este número con carácter privativo y solicitan expresamente que se inscriba dicha participación de la misma a nombre del cónyuge adquirente con tal carácter, y no por confesión. Igualmente manifiestan a los únicos

cve: BOE-A-2026-24392
Verificable en https://www.boe.es

efectos de lo dispuesto en el artículo 1358 del código civil, que cuarenta mil euros –€ 40.000– del dinero con el que se ha efectuado la citada adquisición es privativo de doña E. S. C., de modo que no procederá compensación o reembolso alguno actual o futuro entre los patrimonios ganancial y privativo de los cónyuges, sin perjuicio de las acciones que en el momento de la liquidación de la sociedad de gananciales pudieran corresponder a acreedores o legitimarios en caso de demostrarse su falta de certeza.

No se ha acreditado, mediante prueba documental pública, el carácter privativo del precio o de la contraprestación del bien adquirido, sino que tal carácter privativo resulta exclusivamente de la manifestación realizada por la adquirente y su cónyuge, no pudiendo considerarse prueba suficiente la afirmación de que el precio de la adquisición proviene de dinero privativo, dado el carácter fungible del dinero y los limitados medios de prueba de que goza el registrador al efectuar la calificación registral (y ello sin perjuicio de que tal carácter privativo puro sea declarado posteriormente en virtud de resolución judicial firme derivada de procedimiento en que intervengan todos los interesados).

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, sobre todo, el carácter fungible del dinero.

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; en otro caso, la presunción de ganancialidad proyecta tabularmente sus efectos, hasta su impugnación judicial, siendo ésta la solución estricta que rige en el ámbito registral.

Son de aplicación los artículos 1324, 1346 y 1347 del Código Civil; 95 del Reglamento Hipotecario y concordantes; la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de mayo de 1986; así como, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 6 de abril de 1962, 28 de noviembre de 1988, 11 de junio de 1993, 18 de octubre de 1999, 7 y 14 de diciembre de 2000, 26 de abril de 2003, 18 de diciembre de 2003, 2 de enero de 2004, 14 de abril de 2005, 24 de noviembre de 2005, 11 de octubre de 2006, 28 de junio de 2007, 25 de octubre de 2007, 23 de noviembre de 2007, 8 de junio de 2009, 19 de octubre de 2010, 19 de mayo de 2011, 26 de julio de 2011, 11 de noviembre de 2011, 2 de diciembre de 2011, 24 de febrero de 2012, 12 de marzo de 2012, 17 de septiembre de 2012, 29 de enero de 2013, 12 de junio de 2013, 2 de marzo de 2016, 2 de febrero de 2017 y 7 de noviembre de 2018. En particular, del apartado segundo del artículo 95 del Reglamento Hipotecario resulta que “El carácter privativo del precio o de la contraprestación del bien adquirido deberá justificarse mediante prueba documental pública”, añadiendo el apartado cuarto de dicho precepto que “Si la privatividad resultare sólo de la confesión del consorte, se expresará dicha circunstancia en la inscripción y ésta se practicará a nombre del cónyuge a cuyo favor se haga aquélla (…)”.

cve: BOE-A-2026-24392
Verificable en https://www.boe.es

La reciente Sentencia 99/26 de la Audiencia Provincial de Madrid de fecha diez de marzo de dos mil veintiséis así lo ha establecido al señalar:

"Las razones que podemos entender para no admitir la atribución de privatividad en el sentido que estamos resolviendo podemos señalarlas en que la determinación del carácter de los bienes se rige por el principio de subrogación real (artículo 1347.3.º del Código civil) salvo en los supuestos de excepción consagrados por la ley, siendo que ninguna norma admite que los cónyuges puedan por pacto atribuir carácter privativo a los bienes adquiridos a título oneroso, pues no se contempla en el Código civil un pacto inverso al previsto en el artículo 1355.

El interés de los acreedores exige que no se asigne a un cónyuge, como privativo, un bien que debería ser ganancial y que la declaración de privatividad tiene su marco en la confesión del artículo 1324 del Código civil, sin perjuicio de que se puedan producir transmisiones entre los cónyuges, ex artículo 1323 del mismo Código, mediante donación, compraventa u otros contratos.

Y con ello no admitimos la consideración que afirma que las normas jurídicas no pueden interpretarse desde la perspectiva de evitar el fraude de los acreedores, pues éstos tienen remedios suficientes a su alcance para hacer frente al posible fraude que supongan los negocios realizados por su deudor, ni que el alcance del principio de libertad de contratación entre cónyuges (artículo 1323 CC) sea tan amplio que altere las bases de la fe pública registral, porque para hacer constar el pacto de atribución de privatividad en el Registro sí es obligado expresar su causa.

Entendemos y concluimos que con el criterio de la Dirección General los artículos 1324 del Código civil, 95.2 y 95.4 del Reglamento Hipotecario, entre otros, se convierten en letra muerta, pues para que un bien se inscriba con carácter privativo no va a ser necesario probar el origen (privativo) del dinero empleado en la adquisición ni recurrir a la confesión de privatividad ya que bastaría la mera manifestación de los cónyuges sobre la procedencia de los fondos empleados, con lo que quedarán eliminados en la práctica los mencionados preceptos.

Y así, entendemos que de acuerdo con la normativa vigente solo caben dos vías para la atribución voluntaria de carácter privativo a un inmueble, a saber; la confesión del artículo 1324, con las limitaciones a ella inherentes, y el pacto expreso de atribución de privatividad basado en el artículo 1323 (libertad de contratación entre cónyuges), que en el ámbito registral exige la expresión de una causa adecuada porque el mero pacto abstracto, que expresamente refiere no es suficiente.

Y todo ello, reconociendo que está claro que nuestro ordenamiento reconoce un papel esencial a la voluntad de los cónyuges para la regulación de sus relaciones de naturaleza patrimonial, pero la cuestión está en determinar el límite y valorar hasta qué punto pueden los cónyuges, con sus acuerdos, afectar elementos que se puedan considerar estructurales del régimen económico al que voluntariamente hayan quedado sometidos" (…).

Por el contrario, aunque el dinero empleado fuera privativo, la inscripción del bien adquirido como privativo del cónyuge requiere la justificación del carácter privativo del precio mediante prueba documental pública. Esta previsión expresa del art. 95.2 RH es coherente con el tipo de prueba que puede apreciar el registrador de la propiedad".

Es decir, para atribuir el carácter privativo a la adquisición, y a falta de prueba documental pública, dice la sentencia, o se inscribe la adquisición como privativa por confesión o se deberá formalizar un negocio oneroso o gratuito traslativo del dominio entre los cónyuges, independiente de la adquisición al tercero, y del que derive dicha privatividad.

Por tanto, no se expresa indubitadamente la causa del negocio jurídico de atribución del carácter privativo al bien adquirido por la compradora, sin perjuicio de pueda quedar inscrito dicho bien con carácter confesadamente privativo, de conformidad con los artículos 1.324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario, en caso de que así se solicite expresamente por los interesados.

cve: BOE-A-2026-24392
Verificable en https://www.boe.es

Acuerdo.

Por todo ello, se acuerda suspender la inscripción del precedente documento, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación.

Contra la presente nota de calificación puede (…).
Valencia, fecha indicada en la firma. La registradora Fdo. María Elena Moreno Romero Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Elena Moreno Romero registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Valencia n.º 17 a día dieciséis de junio del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Javier Pablo Monforte Albalat, notario de Paiporta, interpuso recurso el día 30 de junio de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Expone.

I. Que autorizó escritura de compraventa el veintiocho de abril de dos mil veintiséis, número quinientos ochenta de protocolo, la cual fue presentada en el Registro de la Propiedad de Valencia 17 el mismo día de su otorgamiento.
II. Que el dieciocho de junio de dos mil veintiséis le ha sido notificada calificación negativa del Registro de la Propiedad de Valencia 17 respecto de la mencionada escritura en la que se alega como defecto subsanable para su inscripción que “no se ha acreditado, mediante prueba documental pública, el carácter privativo del precio o de la contraprestación del bien adquirido, sino que tal carácter privativo resulta exclusivamente de la manifestación realizada por el adquirente y su cónyuge” y que “por tanto, no se expresa indubitadamente la causa del negocio jurídico de atribución del carácter privativo al bien adquirido por la compradora, sin perjuicio de pueda quedar inscrito dicho bien con carácter confesadamente privativo, de conformidad con los artículos 1.324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario, en caso de que así se solicite expresamente por los interesados.”.
III. Que estando en desacuerdo con dicha calificación interpone recurso contra la calificación negativa, aun cuando se pueda producir la subsanación de los defectos indicados para no entorpecer el tráfico jurídico y proteger los derechos del acreedor hipotecario con título posterior, de acuerdo con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 325 de la Ley Hipotecaria, con base en los siguientes,

Fundamentos de Derecho.

Primero. Carácter vinculante de las Resoluciones.
Bastaría para fundamentar este recurso, simplemente el carácter vinculante que para los registradores tienen las Resoluciones de la Dirección General a la que me dirijo (en adelante DG) que consagra el artículo 327 de la Ley Hipotecaria en su párrafo décimo: “Publicada en el ‘Boletín Oficial del Estado’ la resolución expresa por la que se estime el recurso, tendrá carácter vinculante para todos los registradores mientras no se anule por los Tribunales. La anulación de aquélla, una vez firme, será publicada del mismo modo.” Las cuales respecto del caso que nos ocupa, son seguidas por Registros de la Propiedad del entorno de la calificación impugnada que practican las inscripciones correspondientes con calificaciones positivas.
Y es que la cuestión objeto de calificación se ha resuelto por la DG no una, sino varias veces, y no en supuestos “semejantes” al que es objeto del presente recurso, sino “idénticos”. Efectivamente, en las dos conocidas Resoluciones de 12 de junio de 2020, otra de 8 de septiembre de 2021 y una cuarta de 30 de noviembre de 2022, se trataba de escrituras en las que ambos cónyuges comparecientes atribuían de común acuerdo el carácter privativo del bien adquirido por uno de ellos sin señalar expresamente si la

cve: BOE-A-2026-24392
Verificable en https://www.boe.es

causa de tal atribución era onerosa o gratuita, sino simplemente manifestando que: “a los únicos efectos de lo dispuesto en el artículo 1358 del Código Civil, el dinero con el que se ha efectuado la citada adquisición es privativo del adquirente, de modo que no procederá compensación o reembolso alguno actual o futuro entre los patrimonios ganancial y privativo de los cónyuges, sin perjuicio de las acciones que en el momento de la liquidación de la sociedad de gananciales pudieran corresponder a acreedores o legitimarios en caso de demostrarse su falta de certeza.”

Obsérvese que se ponen comillas. Y es que, en las cuatro resoluciones, la escritura expresaba exactamente lo mismo y en términos idénticos, que coinciden con los de escritura que es objeto de recurso. La identidad entre la “fórmula” que empleó el notario que ganó los recursos en las dos resoluciones de 12 de junio de 2020 y la empleada por los notarios que ganaron los recursos de las otras dos y por el notario que suscribe, evidentemente no es casual. Habiendo conseguido aquel con brillante argumentación un auténtico hito en esta materia, al evitar la aplicación de los efectos entorpecedores que establece el art. 95.4 del R.H. en un claro exceso reglamentario, lo lógico es no alterar una coma de dicha fórmula para lograr la inscripción privativa sin más, y no por confesión conforme a dicho precepto reglamentario.

Segundo. Causa del negocio jurídico de atribución del carácter privativo.

En todas estas resoluciones la DG señala lo mismo: que basta que la onerosidad o gratuidad de la aportación “se deduzca de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura”, y que dicha onerosidad resulta claramente de la fórmula empleada en la escritura objeto de este recurso (idéntica a la de la escritura que fue objeto de las cuatro resoluciones referidas), ya que como señala la DG, “en la escritura calificada queda explicitado el carácter oneroso del negocio entre los esposos, en el sentido de que hay una perfecta conmutatividad sinalagmática entre el carácter de lo adquirido y los fondos empleados en la adquisición.”

En definitiva, como explica brillantemente el notario que interpuso los dos recursos que dieron lugar a las resoluciones de 12 de junio de 2020, si se excluye el derecho de reembolso porque coinciden el origen del dinero empleado y el carácter del bien, es evidente que la causa es onerosa, sin necesidad de que así se exprese formalmente, ya que con la simple lógica se puede llegar a esta conclusión.

De esta forma, la causa no es gratuita”, porque precisamente es lo contrario. El cónyuge que reconoce el carácter privativo no está regalando nada al que lo adquiere como tal, porque los fondos no eran gananciales. Si el dinero es privativo, por el principio de subrogación real en materia de gananciales, evidentemente el bien es privativo, y en consecuencia, no puede haber derecho de reembolso alguno. Gratuita sería la causa si habiendo empleado la esposa dinero privativo, se reconociera un derecho de reembolso, ya que en estos casos aquel estaría “regalando a la sociedad de gananciales” (y por ende, al cónyuge que no aportó fondos para adquirirlo) un derecho de reembolso que no le corresponde.

La Resolución de 15 de enero de 2024, que lo explica con claridad meridiana: “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 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).”

cve: BOE-A-2026-24392
Verificable en https://www.boe.es

En definitiva, la DG viene a decir que si acuerda el carácter privativo y el dinero empleado es ganancial si no se reconoce contraprestación pasada, presente o futura, el negocio es gratuito, pero si se reconoce la misma es oneroso.

En nuestro caso el dinero empleado es privativo, según reconocen los propios cónyuges, por lo que el desplazamiento patrimonial del cónyuge que paga tiene como contraprestación la adquisición del bien con carácter privativo. La causa es claramente onerosa. Y así, la propia Resolución mencionada revoca la calificación concluyendo que por ello, debe entenderse que los cónyuges, por pacto, están determinando el carácter privativo del bien comprado por la esposa, abstracción hecha de que no haya podido acreditarse el carácter privativo de dicho bien –mediante aplicación directa del principio de subrogación real– por faltar la prueba fehaciente del carácter privativo del dinero empleado, 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. Y la onerosidad de ese negocio entre los cónyuges resulta de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura, habida cuenta de las manifestaciones vertidas por aquellos sobre el hecho de la existencia de un crédito de la esposa (por el dinero que de su patrimonio privativo ingresó en una cuenta común de ambos, con la consiguiente conmixtión con dinero ganancial derivada de su fungibilidad) que ahora se extingue como contraprestación de la atribución de privatividad realizada (vid. artículo 1358 del Código Civil), de modo que dicho negocio tiene, erga omnes, carácter oneroso y así resultará de su inscripción en el Registro. 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.

Tercero. Prueba documental pública del carácter privativo del precio o contraprestación del bien adquirido.

La resolución de la DG de 8 de julio de 2024 reconoce que “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.” Esta es la posibilidad prevista por el artículo 95-2 del Reglamento Hipotecario. Y a ella se refiere la Sentencia 99/26 de la Audiencia Provincial de Madrid de fecha diez de marzo de dos mil veintiséis citada por la registradora.

“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.” Este sería el caso de la escritura objeto de calificación cuya decisión registral se recurre por el presente escrito. A la vista de que según la citada resolución de la DG: “si se tienen en cuenta no solo la simple y pura literalidad de los términos empleados en la escritura calificada, sino también la intención evidente de los otorgantes reflejada en el negocio documentado, la valoración global de sus cláusulas y su inteligencia en el sentido más adecuado para que produzca efecto (cfr. artículos 1281, 1284 y 1285 del Código Civil; y, por todas, Resolución de 6 de septiembre de 2023), debe entenderse que los cónyuges, por pacto, están determinando que el bien comprado por la esposa tenga carácter privativo.

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, debe entenderse que los cónyuges, por pacto, están determinando el carácter privativo del bien comprado por la esposa, abstracción hecha de que no haya

cve: BOE-A-2026-24392
Verificable en https://www.boe.es

podido acreditarse el carácter privativo de dicho bien –mediante aplicación directa del principio de subrogación real– por faltar la prueba fehaciente del carácter privativo del dinero empleado, 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. Y la onerosidad de ese negocio entre los cónyuges resulta de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura (en términos idénticos a los analizados en las Resoluciones de esta Dirección General de 12 de junio de 2020, 8 de septiembre de 2021 y 30 de noviembre de 2022, como afirma el recurrente), de modo que dicho negocio tiene, 'erga omnes', carácter oneroso y así resultará de su inscripción en el Registro. 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."

Solicita,

Que se tenga por presentado este recurso y se revoque la calificación impugnada».

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

En su informe, la registradora de la Propiedad daba cuenta de lo siguiente: «(…) mediante diligencia otorgada el día dos de julio de dos mil veintiséis, ante el mismo notario autorizante de la que inscribo, que tuvo entrada en este Registro el día 3 de julio de 2026, bajo el número 4496/2026 comparecieron los cónyuges Don D. C. C. y Doña E. S. C., y solicitaron expresamente la inscripción de la finca, en cuanto a la parte de doña E., con carácter confesadamente privativo, de conformidad con los artículos 1.324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario, para lo que prestaron su consentimiento. Así, una vez subsanados los defectos apreciados en la nota de calificación ahora recurrida, se ha procedido con fecha de 10 de julio de 2026 a inscribir el título en este Registro, causando la inscripción 10.ª de la finca registral. En dicha diligencia se manifiesta expresamente que "sin que ello suponga conformidad con la calificación ni renuncia al recurso interpuesto". Lo que se pone en conocimiento de esta Dirección General a los efectos oportunos».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 313.b).k), 326, 327, párrafo décimo y 328, párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria; 385 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 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 y 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 la Dirección General de

cve: BOE-A-2026-24392
Verificable en https://www.boe.es

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, 24 de noviembre de 2025 y 11 de junio de 2026.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso:

Mediante escritura otorgada el día 28 de abril de 2026 ante el notario de Paiporta, don Javier Pablo Monforte Albalat, protocolo número 580, se formalizó escritura de compraventa de la finca registral número 9.141 de Paiporta, perteneciente al Registro de la Propiedad de Valencia número 17.

En dicha escritura consta: «Primera. Doña N. D. P., vende y transmite, la finca descrita en el expositivo I de la presente escritura, a don D. C. C. y doña E. S. C., quienes compran:

Sesenta y cinco coma veintidós cienavas partes (65,22%), para su sociedad de gananciales.

Treinta y cuatro coma setenta y ocho cienavas partes (34,78%), doña E. S. C., con carácter privativo.

Don D. C. C. y doña E. S. C., haciendo uso del principio de autonomía de la voluntad, conforme a los artículos 1255 y 1355 del Código Civil, excluyen el juego de la presunción de ganancialidad del artículo 1361 del Código Civil, de acuerdo con las resoluciones de fecha quince de enero de dos mil veinticuatro, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (disposiciones 3413 y 3414); y declaran que doña E. S. C. realiza la adquisición de treinta y cuatro coma setenta y ocho cienavas partes (34,78%) de la finca descrita con carácter privativo y solicitan expresamente que se inscriba dicha participación de la misma a nombre del cónyuge adquirente con tal carácter, y no por confesión. Igualmente manifiestan a los únicos efectos de lo dispuesto en el artículo 1358 del código civil, que cuarenta mil euros (€ 40.000) del dinero con el que se ha efectuado la citada adquisición es privativo de doña E. S. C., de modo que no procederá compensación o reembolso alguno actual o futuro entre los patrimonios ganancial y privativo de los cónyuges, sin perjuicio de las acciones que en el momento de la liquidación de la sociedad de gananciales pudieran corresponder a acreedores o legitimarios en caso de demostrarse su falta de certeza (…)».

Se deniega la inscripción, sucintamente, por: «(…) para atribuir el carácter privativo a la adquisición, y a falta de prueba documental pública, dice la sentencia [se refiere a la sentencia 99/2026 de la Audiencia Provincial de Madrid de fecha 10 de marzo de 2026], o se inscribe la adquisición como privativa por confesión o se deberá formalizar un negocio oneroso o gratuito traslativo del dominio entre los cónyuges, independiente de la adquisición al tercero, y del que derive dicha privatividad.

Por tanto, no se expresa indubitadamente la causa del negocio jurídico de atribución del carácter privativo al bien adquirido por la compradora, sin perjuicio de pueda quedar inscrito dicho bien con carácter confesadamente privativo, de conformidad con los artículos 1.324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario, en caso de que así se solicite expresamente por los interesados.

Acuerdo.

Por todo ello, se acuerda suspender la inscripción del precedente documento, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación».

Se recurre la calificación alegándose lo siguiente:

– «(…) estando en desacuerdo con dicha calificación interpone recurso contra la calificación negativa, aun cuando se pueda producir la subsanación de los defectos indicados para no entorpecer el tráfico jurídico y proteger los derechos del acreedor hipotecario con título posterior, de acuerdo con lo dispuesto en el último párrafo del artículo 325 de la Ley Hipotecaria (…)».

– «(…) Carácter vinculante de las Resoluciones. Bastaría para fundamentar este recurso, simplemente el carácter vinculante que para los registradores tienen las

cve: BOE-A-2026-24392
Verificable en https://www.boe.es

Resoluciones de la Dirección General a la que me dirijo (en adelante DG) que consagra el artículo 327 de la Ley Hipotecaria en su párrafo décimo: "Publicada en el 'Boletín Oficial del Estado' la resolución expresa por la que se estime el recurso, tendrá carácter vinculante para todos los registradores mientras no se anule por los Tribunales. La anulación de aquélla, una vez firme, será publicada del mismo modo." Las cuales respecto del caso que nos ocupa, son seguidas por Registros de la Propiedad del entorno de la calificación impugnada que practican las inscripciones correspondientes con calificaciones positivas. Y es que la cuestión objeto de calificación se ha resuelto por la DG no una, sino varias veces, y no en supuestos "semejantes" al que es objeto del presente recurso, sino "idénticos"».

– «(…) Tercero. Prueba documental pública del carácter privativo del precio o contraprestación del bien adquirido.

La resolución de la DG de 8 de julio de 2024 reconoce que "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." Esta es la posibilidad prevista por el artículo 95-2 del Reglamento Hipotecario. Y a ella se refiere la Sentencia 99/26 de la Audiencia Provincial de Madrid de fecha diez de marzo de dos mil veintiséis citada por la registradora.

"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." Este sería el caso de la escritura objeto de calificación cuya decisión registral se recurre por el presente escrito. A la vista de que según la citada resolución de la DG: "si se tienen en cuenta no solo la simple y pura literalidad de los términos empleados en la escritura calificada, sino también la intención evidente de los otorgantes reflejada en el negocio documentado, la valoración global de sus cláusulas y su inteligencia en el sentido más adecuado para que produzca efecto (cfr. artículos 1281, 1284 y 1285 del Código Civil; y, por todas, Resolución de 6 de septiembre de 2023), debe entenderse que los cónyuges, por pacto, están determinando que el bien comprado por la esposa tenga carácter privativo.

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, debe entenderse que los cónyuges, por pacto, están determinando el carácter privativo del bien comprado por la esposa, abstracción hecha de que no haya podido acreditarse el carácter privativo de dicho bien –mediante aplicación directa del principio de subrogación real– por faltar la prueba fehaciente del carácter privativo del dinero empleado, 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. Y la onerosidad de ese negocio entre los cónyuges resulta de los concretos términos empleados en la redacción de la escritura (en términos idénticos a los analizados en las Resoluciones de esta Dirección General de 12 de junio de 2020, 8 de septiembre de 2021 y 30 de noviembre de 2022, como afirma el recurrente), de modo que dicho negocio tiene, "erga omnes", carácter oneroso y así resultará de su inscripción en el Registro. 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"».

cve: BOE-A-2026-24392
Verificable en https://www.boe.es

2. Antes de entrar a resolver el fondo del recurso, han de abordarse dos cuestiones con carácter previo.

La primera, que se ha de partir de la subsanación practicada por el recurrente, habiendo afirmado este Centro Directivo (vid. Resolución de 11 de enero de 2016) que la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada, no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador. Y es que aunque tras la reforma de la legislación hipotecaria, por Ley 24/2001, se haya suprimido la posibilidad de interponer recurso a efectos doctrinales, la tramitación del recurso debe admitirse considerando una consolidada doctrina, según la cual «el objeto del recurso (…) no es el asiento registral sino el acto de calificación del registrador», y que se declare si dicha calificación fue o no ajustada a derecho; lo cual «es posible jurídicamente aunque el asiento se haya practicado», por haberse subsanado el defecto (artículo 325 «in fine» de la Ley Hipotecaria). Por tanto y en línea con dicha doctrina, se debe proceder a resolver el presente recurso.

En segundo lugar y en referencia a la ya reiterada doctrina de este Centro Directivo sobre el caso que nos ocupa: «Bastaría para fundamentar este recurso, simplemente el carácter vinculante que para los registradores tienen las Resoluciones de la Dirección General a la que me dirijo (en adelante DG) que consagra el artículo 327 de la Ley Hipotecaria en su párrafo décimo (…) Las cuales respecto del caso que nos ocupa, son seguidas por Registros de la Propiedad del entorno de la calificación impugnada que practican las inscripciones correspondientes con calificaciones positivas (…)».

Dicho lo cual, la cuestión básica a dilucidar en este recurso es si efectivamente la escritura otorgada se ajusta a los parámetros que, la cuestión que se suscita y la respuesta ha de ser negativa.

3. Así las cosas, 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 (en especial esta dos) y 7 de julio de 2023, 15 de enero y 8 de julio de 2024, 24 de noviembre de 2025 y la muy reciente de 11 de junio de 2026, relativas a casos análogos.

Y en ellas se ha declarado, con reiteración: «(…) 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

cve: BOE-A-2026-24392
Verificable en https://www.boe.es

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 causalizado 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

cve: BOE-A-2026-24392
Verificable en https://www.boe.es

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 nupcias' 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 accione 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,

cve: BOE-A-2026-24392
Verificable en https://www.boe.es

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. art. 633 del Código Civil). Y en cuanto a sus efectos, existiendo legitimarios, esa liberalidad deberá computarse a los efectos de determinar si es inoficiosa (arts. 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 (arts. 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

cve: BOE-A-2026-24392
Verificable en https://www.boe.es

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 la Resolución 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

cve: BOE-A-2026-24392
Verificable en https://www.boe.es

nacido en este último caso el derecho de reembolso al que se refiere el artículo 1358 del Código Civil (…)».

4. Recordemos, un extremo de la escritura calificada ciertamente nada irrelevante: «(…) Igualmente manifiestan a los únicos efectos de lo dispuesto en el artículo 1358 del código civil, que cuarenta mil euros (€ 40.000) del dinero con el que se ha efectuado la citada adquisición es privativo de doña E. S. C. de modo que no procederá compensación o reembolso alguno actual o futuro entre los patrimonios ganancial y privativo de los cónyuges, sin perjuicio de las acciones que en el momento de la liquidación de la sociedad de gananciales pudieran corresponder (artículo 1401, cabe añadir) a acreedores o legitimarios en caso de demostrarse su falta de certeza (…)».

En el presente caso debe concluirse que los cónyuges, por pacto, están determinando el carácter privativo de determinado porcentaje del bien comprado por la esposa, abstracción hecha de que no haya podido acreditarse el carácter privativo de dicho bien –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.

Pero –y matiz importante– nada se expresa sobre la causa onerosa o gratuita de dicho negocio, por lo que, pese al incorrecto enfoque de la cuestión planteada por la nota, el recurso ha de ser desestimado (cfr. las Resoluciones de este Centro Directivo de 24 de mayo, 20 de junio y 7 de julio de 2023).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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, 31 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-24392
Verificable en https://www.boe.es