

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15107 *Resolución de 30 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Palencia n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don V. A. M. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Palencia número 1, don Santiago Blasco Lorenzo, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 14 de diciembre de 1987 ante el notario de Ávila, don Julio Herrero Ruiz, con el número 1.945 de protocolo, don P. A. G. y doña M. C. M. C. vendieron a don V. A. M. un piso (finca registral número 18.360 del Registro de la Propiedad de Palencia número 1) que adquiriría manifestando que el primer plazo había sido pagado con dinero privativo del comprador y que su esposa lo confirmaría posteriormente, por lo que solicitaba que se inscribiera a su nombre con tal carácter.

Por escritura autorizada por el mismo notario –ya en Palencia– el día 4 de septiembre de 1992, con el número 2.119 de protocolo, la esposa del mencionado comprador, doña M. J. G. H., confirmó y ratificó las manifestaciones de su esposo sobre el carácter privativo del primer plazo del precio de la compraventa y reiteró la solicitud de inscripción a nombre de aquél con tal carácter. Añadía que los sucesivos plazos pagados hasta entonces también se pagaron con dinero privativo de su esposo.

II

Presentadas el día 17 de enero de 2023 dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Palencia número 1, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 148 Asiento: 1530 Diario: 164.

Concepto: compraventa.

Presentante: A. M., V.

Autorizante: Julio Herrero Ruiz.

Protocolo: 1945/1987.

Calificación registral.

Antecedentes de hecho.

Que con fecha diecisiete de enero del año dos mil veintitrés se presentó en este Registro, copia autorizada del precedente documento, constando al pie de la misma, diligencia sobre autoliquidación del impuesto de TPYAJD, fotocopia de la cual, se archiva, y copia autorizada de la escritura de ratificación autorizada el cuatro de septiembre de mil novecientos noventa y dos por el Notario de Palencia don Julio Herrero Ruiz, número 2.119 de protocolo.

Fundamentos jurídicos.

I. Conforme el artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda

clase, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

II. Los defectos que impiden la inscripción:

Es necesario que concurren conjuntamente don V. A. M. y doña M. J. G. H., o sus herederos en el caso de que alguno hubiera fallecido, y que determinen el carácter ganancial, privativo o privativo por confesión, que deba atribuirse a la totalidad o a cada cuota del bien adquirido, así como la causa de dicha atribución.

Del documento presentado no resulta manifestación alguna sobre el carácter familiar o no que deba atribuirse a la vivienda adquirida, lo que determinará la aplicación del artículo 1356 del Código Civil, o de la excepción establecida en el segundo apartado del artículo 1357 del mismo texto legal.

En el presente caso, habiéndose confesado la privatividad solo del precio pagado hasta el momento de la confesión, y sin haber especificado qué porcentaje representa este precio respecto del precio total, no es posible determinar qué porcentaje de la finca habría que inscribir con carácter privativo por confesión de conformidad con el apartado 4 del artículo 95 del Reglamento Hipotecario. Tampoco es posible saber con qué carácter habrá que inscribir el resto de la finca (la correspondiente al precio aún no pagado) salvo que podamos aplicar el artículo 1356 del Código Civil.

Tampoco es posible aplicar la doctrina sentada por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resoluciones de 8 y 9 de septiembre de 2021 y de 4 de julio de 2022, ya que para ello sería necesario que hubiera una atribución expresa de privatividad con expresión de causa y no una mera confesión del carácter privativo del precio satisfecho hasta la fecha.

III. La presente nota de calificación se expide por duplicado, para su notificación al presentador del documento, y al funcionario autorizante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 L.H. y artículos 40 y ss. Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación:

Don Santiago Blasco Lorenzo, Registrador de la Propiedad de Palencia 1, acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultas de los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados.

2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del documento presentado.

3.º Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Santiago Blasco Lorenzo registrador/a de Registro Propiedad de Palencia 1 a día siete de febrero del dos mil veintitrés».

III

Contra la anterior nota de calificación, don V. A. M. interpuso recurso el día 2 de marzo de 2023 por escrito en el que alegaba lo siguiente:

«(...) D) Calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y fundamentos de Derecho:

Se dice en la calificación registral que en el documento presentado no resulta manifestación alguna sobre el carácter familiar o no que deba atribuirse a la vivienda adquirida y así no es posible determinar qué porcentaje de la finca habría que inscribir con carácter privativo.

1. En la firma de dicha escritura de compraventa ya se dice que el primer plazo se ha pagado con dinero privativo, lo que ratifica M. J. G. en fecha 4 de septiembre de 1992, diciendo que igualmente los plazos sucesivos lo han sido con dinero privativo y reitera su solicitud de inscripción a nombre del mismo con carácter privativo.

Igualmente por el Notario actuante se formaliza en nota manuscrita al margen, que se ha pagado la cantidad aplazada mediante adjudicación en pago de deuda de plaza de garaje y piso en C (...) de Valladolid, y dada carta de pago ante mí hoy. Palencia 11 julio 1988.

Qué sentido tendría comparecer ante Notario para manifestar que el pago se ha hecho con dinero privativo, si aún quedaran plazos por pagar. Sería absurdo ya que habría que volver hacer otra comparecencia con el consiguiente gasto. Es claro que cuando M. J. G. manifiesta que los pagos sucesivos han sido hechos con dinero privativo de V. A., se ha pagado la cantidad total y no cabe otra interpretación.

2. Dicha finca se destina a despacho de abogados, desde la fecha de compra, como se acredita con copia del Impuesto de Actividades Económicas, Licencia de apertura del Ayuntamiento de Palencia, e Impuesto de Radicación, y debe inscribirse como bien privativo de V. A., no teniendo cabida el artículo 1357 C. Civil.

3. Debe aplicarse el artículo 1356 del C. Civil, ya que al ser el primer desembolso privativo, sobre lo que no debe haber ninguna duda a tenor de la documentación presentada, el bien será de esta naturaleza y su inscripción deberá ser como bien privativo de V. A.

E) Solicito: (resuma de manera concreta su petición).

Por todo lo expuesto anteriormente solicito, en aplicación del artículo 1356 del C. Civil, se dicte resolución, que acuerde, inscribir a nombre de D. V. P A. M. como bien privativo, la finca sita en Palencia, C (...)».

IV

El registrador de la propiedad emitió informe el día 9 de marzo de 2023 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1323, 1324, 1346, 1347, 1352, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359 y 1361 del Código Civil, 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 y 4 de julio y 30 de noviembre de 2022.

1. Mediante la escritura cuya calificación es impugnada, otorgada el día 14 de diciembre de 1987, una persona casada en régimen de gananciales compra determinada finca (descrita como piso en la planta quinta de determinado edificio) por precio aplazado para pagar en diez años y manifiesta que el primer plazo ha sido pagado con dinero privativo del comprador y que su esposa lo confirmará posteriormente, por lo que solicita

que se inscriba a su nombre con tal carácter. Por escritura autorizada por el mismo notario el día 4 de septiembre de 1992, la esposa del mencionado comprador confirmó y ratificó las manifestaciones de su esposo sobre el carácter privativo del dinero con el que pagó el primer plazo del precio de la compraventa y reiteró la solicitud de inscripción a nombre de aquél con tal carácter; asimismo, añade que los sucesivos plazos pagados hasta entonces también se pagaron con dinero privativo de su esposo.

El registrador de la Propiedad suspende la inscripción solicitada por entender que deben concurrir ambos esposos –o sus herederos en el caso de que alguno hubiera fallecido– y determinar el carácter ganancial, privativo o privativo por confesión que deba atribuirse a la totalidad o a cada cuota del bien adquirido, así como la causa de dicha atribución. Y añade que «del documento presentado no resulta manifestación alguna sobre el carácter familiar o no que deba atribuirse a la vivienda adquirida, lo que determinará la aplicación del artículo 1356 del Código Civil, o de la excepción establecida en el segundo apartado del artículo 1357 del mismo texto legal».

El recurrente alega que dicha finca se destina a despacho de abogados, desde la fecha de compra, por lo que no es aplicable el artículo 1357 del Código Civil, y que, según el artículo 1356 del mismo Código, el bien es privativo por tener tal carácter el primer desembolso del precio.

2. 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, 1347.4 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.

En el caso de bienes adquiridos por uno de los cónyuges por precio aplazado constante la sociedad de gananciales, el citado artículo 1356 del Código Civil determina su carácter ganancial o privativo atendiendo a la naturaleza de la aportación con la que se realice el desembolso inicial. Por ello, no se trata de una aplicación del referido principio de subrogación real sino del criterio que se ha denominado doctrinalmente como «accesión económica».

Sin duda, frente a otros posibles criterios de determinación del carácter ganancial o privativo del bien adquirido por precio aplazado (como serían el de la proporcionalidad o el que atendiera al carácter de la mayor de las aportaciones), el legislador ha optado por fijar una regla de sencilla aplicación que, ya *ab initio*, excluye la incertidumbre.

Por ello, en el presente caso en que se ha determinado el carácter privativo del primer desembolso –aunque sea por confesión del consorte ex artículo 1324 del Código Civil–, es incuestionable que todo el bien adquirido tiene el mismo carácter, sin que sea aplicable el artículo 1357 del mismo Código que se refiere a un supuesto diferente, cual es el de adquisición de bienes –y de viviendas– comprados a plazos por uno de los cónyuges antes de comenzar la sociedad de gananciales.

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, 30 de mayo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.