

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5572 *Resolución de 27 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Mancha Real, por la que se suspende la inscripción de una instancia solicitando rectificación de asientos.*

En el recurso interpuesto por don S. M. A. G. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Mancha Real, doña Aurora María Barranco Aguayo, por la que se suspende la inscripción de una instancia solicitando rectificación de asientos.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 8 de noviembre de 2023 por don S. M. A. G., se exponía que en la herencia de su madre, otorgada el día 1 de septiembre de 2005, quedaron pendientes de adjudicar las fincas registrales número 9.745 y 9.777 del Registro de la Propiedad de Mancha Real e inscritas a nombre de su madre por título de compra, «sin llegar a prejuzgarse la naturaleza ganancial o parafernial por no justificarse la procedencia del dinero». El escrito tenía como finalidad acreditar y demostrar fehacientemente que las citadas fincas fueron adquiridas con dinero privativo de la titular procedente de la venta de bienes privativos de su propiedad, lo que justificaba con una serie de documentos públicos que se adjuntaban a la instancia, y solicitaba que se inscribieran esas fincas como privativas.

II

Presentada el día 10 de noviembre de 2023 la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Mancha Real, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 2289.

Asiento de presentación: 981 del Diario 146.

Presentado: diez de noviembre del año dos mil veintitrés.

Presentante: A. G. S. M.

Naturaleza: instancia privada.

Objeto: justificación privatividad del precio de adquisición.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, quien bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución, ha dictado la siguiente nota de calificación, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

1.º) El documento calificado, otorgado en ..., ante el Notario don/ña, el día 08/11/2023, bajo el número de protocolo, que tuvo entrada en este Registro el día 10/11/2023, a las 11:30:00, con número de entrada 2289, y que motivó el Asiento 981 del Diario 146, presentado por don/ña A. G., S. M.

2.º) En la instancia presentada, don S. M. A. G. cuya firma no se encuentra legitimada, solicita la rectificación de la inscripción de las fincas 9745 y 9777 en el sentido de que consten a nombre de doña M. G. C. con carácter privativo por haberse adquirido con dinero procedente de la venta de otras fincas adquiridas por herencia de su padre don M. G. L. y de su tía doña A. G. L. Para acreditarlo acompaña los siguientes documentos:

– Fotocopia de la escritura de 10 de diciembre de 1976 otorgada ante el Notario don Antonio Palacios Luque, en Mancha Real, bajo el protocolo 1.027, que causó la inscripción de la adquisición de doña M. A. G. de la finca registral 9.745. De dicha fotocopia de escritura y de la inscripción practicada resulta la manifestación de la compradora de que la compra que hace la lleva a cabo “con parte del dinero procedente de la venta de una finca de su pertenencia sita en (...) de este término que ha hecho al vecino de esta villa Don J. C. F., que se encuentra pendiente de formalizar en escritura pública”.

– Fotocopia de una nota simple del Registro de la Propiedad de Mancha Real, donde consta la inscripción de la finca registral 9.745 a favor de doña M. G. C. casada con S. A. R., sin que se prejuzgue la naturaleza ganancial o parafernial.

– Fotocopia de la escritura de 23 de febrero de 1980 autorizada ante don Manuel Cruz Gimeno, en Mancha Real, bajo el número 182 de protocolo que causó la inscripción de la adquisición de doña M. A. G. de la finca registral 9.777. De esta fotocopia de escritura y de la inscripción practicada resulta la manifestación de la compradora de que “esta adquisición la efectúa con dinero procedente de la venta de bienes de carácter parafernial de la misma, lo que corrobora su esposo”.

– Fotocopia de una nota simple remitida al Notario de Madrid don José Ignacio Gómez Valdivieso de 12 de febrero de 1996, de la finca 9777.

– Fotocopia de una certificación registral expedida por doña Carmen Moreno Cruz, Registradora Interina de Mancha Real el día 20 de diciembre de 2022, de las fincas 13.679 y 13.680 de Mancha Real. De ella resulta que las fincas fueron vendidas por doña M. G. C.

– Fotocopia de una certificación registral expedida por la que suscribe la presente el día 3 de marzo de 2023, de las fincas registrales 5.757 y 9.483 de Jimena, 1022, 9.136, 9.359 y 9.360 de Mancha Real, de la que resulta que determinadas participaciones indivisas de dichas fincas fueron vendidas por doña M. G. C.

– Fotocopia del testamento de don S. A. R., del que resulta (en lo que aquí interesa) estar casado con doña M. G. C. y tener tres hijos: S. M., M. y M. B. A. G., estableciendo el legado del usufructo universal a su cónyuge y nombrando herederos a sus tres hijos.

– Fotocopia de un auto de homologación de una transacción judicial con respecto a la herencia de don S. A. R., respecto de otras fincas registrales distintas de las cuestionadas.

No se cuestiona la autenticidad de las fotocopias aportadas pues se ha comprobado que los documentos de referencia accedieron al Registro y en lo que aquí interesa, se ha cotejado su contenido por la Registradora que suscribe la presente.

Del Registro de la Propiedad resulta que ambas fincas están inscritas a nombre de doña M. G. C. casada con don S. A. R., sin prejuzgar el carácter ganancial o parafernial del bien, por no justificarse la procedencia del precio.

3.º) Que calificado el documento presentado, no procede acceder a la práctica de los asientos solicitados por los siguientes motivos:

– No consta legitimada notarialmente ni ratificada ante el Registrador la firma de quien presenta la instancia privada solicitando la rectificación del Registro.

– No consta acreditada la legitimación de don S. A. G. para solicitar unilateralmente la rectificación de la naturaleza de la adquisición, toda vez que falta la intervención del resto de herederos de ambos titulares registrales.

Del testamento de S. A. R. resulta que tenía tres hijos y que son sus herederos voluntarios, y de los asientos registrales resulta que doña M. G. desheredó a sus hijos M. y M. B. A., no constando a esta Registradora de los documentos aportados ni de los asientos del Registro que aquél no tuviera descendencia (en caso de tenerla, sería necesaria su intervención) y, sin embargo, consta registralmente que ésta tuvo descendencia: M. y B. C. A. (las cuales son legitimarias en la herencia de la causante y no comparecen).

– No consta acreditado el carácter privativo de las fincas señaladas por procedencia del precio por herencia, porque a efectos registrales:

- Las inscripciones de las ventas realizadas por doña M. G. C. sólo prueban que vendió, pero no que se invirtiera su importe en el nuevo bien. De hecho, en el caso de la finca registral 9.777 (sic, dado que es 9745), la inscripción de la adquisición de doña M. G. afirma que el dinero procede de la venta de una finca de su pertenencia sita en (...) de este término que ha hecho al vecino de esta villa don J. C. F., que se encuentra pendiente de formalizar en escritura pública. La fecha de la escritura que causó esta inscripción es de 10 de diciembre de 1976 y la escritura en que se alega que se formalizó dicha venta es de fecha posterior 21 de diciembre de 1977, sin que conste otra fecha fehaciente de dicha compraventa que la de otorgamiento de la escritura pública. Aun así, tanto las escrituras como las inscripciones sólo prueban que referida señora vendió, pero no que invirtiera el importe de cada compraventa en un determinado bien.

- El hecho de que en el testamento de don S. A. R. y en el auto de homologación de transacción judicial de su herencia no se mencionen las fincas 9.745 y 9.777, a efectos registrales no implica acreditación del carácter privativo de las fincas, pues en el Registro de la Propiedad no caben los consentimientos tácitos o presuntos, de conformidad con el principio hipotecario de legalidad y con el principio de legitimación registral y tracto sucesivo en consonancia con la prohibición constitucional de la indefensión. Además, puede tratarse de una omisión por error que podría ser susceptible de complemento en su día.

Por todo ello, con los documentos aportados no se considera desvirtuada la presunción de ganancialidad. Ello no obstante, no constituye obstáculo para que se declare en juicio ordinario (en el que intervengan los herederos de los titulares registrales, que son los principales afectados en la destrucción de la presunción de ganancialidad) el carácter privativo del bien aportando los documentos presentados y cualesquiera otros medios de prueba que se consideren oportunos, pues en el juicio ordinario existe el principio de contradicción y audiencia, a diferencia del procedimiento registral, en el que el Registrador cuenta legalmente con limitados medios calificadores. De conformidad con la STS de 3 de mayo de 1990 y RDGRN de 20 de enero 1983.

O bien, sería posible hacer constar el carácter privativo de las fincas contando con el consentimiento de todos los herederos de ambos titulares registrales, acreditando su condición de tales, pues no acreditándose de modo absoluto y fehaciente el carácter privativo de las fincas registrales señaladas, y siendo los demás herederos, los perjudicados por la rectificación solicitada, deberá contarse con su consentimiento en escritura pública para atribuir carácter privativo a tales fincas siempre que esta atribución se causalice.

Fundamentos de Derecho:

1. En cuanto al primer defecto: La firma del suscriptor en el documento privado que se pretende inscribir debe ser legitimada, bien notarialmente o bien mediante la comparecencia ante el Registrador titular de este Registro, toda vez que, como ya señalara la Resolución de este Centro Directivo de 20 de julio de 2006, en los casos en que un documento privado puede tener acceso al Registro es necesario que las firmas de los que los suscriben estén legitimadas notarialmente o ratificadas ante el Registrador

(cfr. Artículo 14 de la Ley Hipotecaria, 76, 79 y 166.11 del Reglamento Hipotecario, RDGRN 16 de noviembre de 2011).

2. En cuanto al segundo defecto: La rectificación de un asiento del Registro debe realizarse o bien por el titular registral o bien por todos sus herederos, acreditando su condición de tales, de conformidad con los principios hipotecarios de legitimación (art. 1.3, 38 y 40 LH) y tracto sucesivo (art. 20 LH). Especialmente el art. 40 de la Ley Hipotecaria prevé la exigencia, para rectificar el Registro, de la intervención de “todos aquellos a quienes a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho”. Fallecidos los cónyuges a quienes el asiento concede derechos, en sede de sociedad de gananciales, son sus herederos quienes tienen la legitimación para actuar y esta actuación deberá ser unánime, de conformidad con el art. 1058 del Código Civil, especialmente, si la rectificación afecta a los derechos de los no intervinientes, de conformidad con los arts. 658, 806 y ss. y 857 del Código Civil, disponiendo este último que “los hijos o descendientes del desheredado ocuparán su lugar y conservarán los derechos de herederos forzosos respecto a la legítima”.

3. En cuanto al tercer defecto. Vistos los artículos 2-3.º, 1.232 (1.334, 1.396, 1.401 y 1.407 redacción anterior), 1.323, 1.324 y 1.361 del Código Civil; 95 y 96 del Reglamento Hipotecario en su redacción anterior a la reforma de 12 de noviembre de 1982; las Sentencias de 7 de julio de 1933, 30 de junio de 1948, 2 de febrero de 1951, 28 de octubre de 1965, 3 de febrero de 1966 y 10 de diciembre de 1969 y las Resoluciones de este Centro de 23 de abril de 1898, 11 de septiembre de 1915, 13 de septiembre de 1926, 10 de julio de 1935, 11 de mayo de 1957, 19 de junio de 1975 y 23 de julio de 1979.

Hay que tener en cuenta, a efectos de la legislación aplicable, que todas las escrituras relacionadas son anteriores a la Ley de 13 de mayo de 1981; que los bienes que por adquisición a título oneroso pasan a formar parte de la sociedad de gananciales están fuertemente condicionados por dos principios de nuestro ordenamiento jurídico: el de subrogación real y el de las “Vis atractiva” con su presunción de ganancialidad; que así resulta de los artículos 1.396-4.º, 1.401-1.º y 1.407 del Código Civil anterior y tiene su reflejo en los artículos 95 y 96 del Reglamento Hipotecario.

El artículo 95 del Reglamento Hipotecario (en redacción vigente al tiempo de practicarse las inscripciones señaladas) señalaba lo siguiente:

“La inscripción de los bienes gananciales o presuntivamente gananciales se practicará con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Cuando se adquieran por los dos cónyuges o por uno de ellos sin que se haga declaración alguna sobre la procedencia del precio o contraprestación, se inscribirán a nombre de ambos conjuntamente, sin atribución de cuotas y para la sociedad conyugal.

Segunda. Cuando en la adquisición por cualquiera de los cónyuges a se vere el otro que el precio o contraprestación es de la exclusiva propiedad del adquirente, sin acreditarlo, se practicará la inscripción a nombre de éste y se hará constar dicha circunstancia sin que el asiento prejuzgue la naturaleza privativa o ganancial de tales bienes.

Tercera. Cuando se acredite que el precio o contraprestación es de la exclusiva propiedad del cónyuge adquirente, se practicará la inscripción a su nombre y se hará constar que son parafernales o dotales de la mujer o privativos del marido, según proceda.

Si practicada la inscripción se justificare con posterioridad el carácter privativo del precio o contraprestación, se hará constar así por nota marginal, que determinará la atribución de los bienes inscritos.”

En el presente caso, las inscripciones de compra a favor de doña M. G. C. se han practicado de conformidad con el art. 95.2 RH.

La RDGRN de 20 de enero de 1983 confirma la nota de calificación negativa del registrador en base a que “practicado un asiento de inscripción en los libros registrales con arreglo a la regla segunda del artículo 95 del Reglamento Hipotecario, a nombre del adquirente sin prejuzgar la naturaleza privativa o ganancial del bien, dado que había manifestado en la escritura inscrita que el dinero de la compra era de su exclusiva propiedad por proceder de la venta de unos inmuebles de los que era titular, y tal manifestación había sido corroborada por su esposa –hoy fallecida–, la cuestión que plantea este recurso es si cabe rectificar el contenido de este asiento y hacer constar el carácter privativo del bien, mediante la nota marginal a que hace referencia el párrafo 2.º de la regla tercera del mismo artículo y en base a la solicitud del propio titular registral acompañada de la escritura de compraventa inscrita a su favor y de fotocopia de dos escrituras en las que aparece como vendedor de los bienes antes indicados”. Y considera para ello “que la *vis* atractiva favorable a la ganancialidad de los bienes se había manifestado en la fuerte presunción establecida en el antiguo artículo 1.407 del Código Civil que motivó una rigurosa interpretación jurisprudencial acerca de la justificación necesaria para destruir esta presunción legal que había de desvirtuarse de manera cumplida y satisfactoria para poder apreciar así el carácter privativo de la adquisición, lo que unido por otra parte a la prohibición existente entonces de donarse bienes los cónyuges –artículo 1.334– y al recelo de que indirectamente se pudiera lograr por vía de confesión lo que no podría lograrse por vía legal, originó igualmente una jurisprudencia restrictiva en esta materia dulcificada por la doctrina de la Sentencia de 2 de febrero de 1951 que en base a la doctrina de los actos propios declaró que la confesión realizada por el cónyuge del adquirente sobre el carácter privativo del precio de compra del bien perjudicaba al confesante y a sus herederos voluntarios”. Y que “la nueva presentación por el recurrente de la escritura de compraventa ya inscrita unida a las otras dos en que vendió bienes privativos con los que obtuvo un precio que se indica reinvertió en la adquisición del inmueble discutido, plantea la ardua cuestión de la prueba de la procedencia del dinero reinvertido para que una vez demostrado que es de su exclusiva propiedad pueda admitirse la subrogación e inscribirse el bien como privativo, y a este respecto, como ya declaró este Centro Directivo, cabe resaltar el distinto plano en que se encuentra el funcionario calificador respecto de los Jueces y Tribunales en donde a través del juicio contradictorio con su fase de prueba se cuenta con una serie de elementos de los que carece el Registrador al ejercer su función. (...) por eso el juicio del Registrador, a salvo de lo que pueda disponer su superior jerárquico en el correspondiente recurso gubernativo, ha de estar racionalmente fundado sobre los medios de prueba que haya tenido a su alcance, puestos en relación con la presunción legal de ganancialidad establecida en el anterior artículo 1.407 del Código Civil, y en este supuesto concreto los documentos aportados no demuestran de un modo auténtico que el ingreso de cierta cantidad en el patrimonio del recurrente, como consecuencia de las dos ventas realizadas –una de ellas más de tres años anterior a la compra calificada– haya sido reinvertida en la adquisición del inmueble, autorizan a estimar en principio acertada la calificación realizada, y que no procede acceder a la práctica de la nota marginal solicitada”.

Además, a diferencia del supuesto resuelto en la anterior resolución (limitado a los defectos observados por el Registrador en su calificación), la solicitud de rectificación no la realiza el cónyuge confesante, sino uno de sus herederos, sin que intervengan los restantes.

Se reitera esta doctrina en las RDGRN de 5 de marzo y 18 de octubre de 1999, 7 de diciembre de 2000, 21 de mayo de 1998. En esta última se afirma que la presunción del art. 1361 del CC puede destruirse por cualquiera de los medios de prueba admitidos en Derecho, si bien, en el ámbito registral, y a los efectos de obtener la inscripción del bien como privativo, el art. 95 del RH exige que en las adquisiciones a título oneroso, se justifique el carácter privativo del precio de la contraprestación mediante la prueba documental pública. La simple manifestación del adquirente de que emplea, para su adquisición, dinero privativo no es suficiente para destruir registralmente la presunción

de ganancialidad. El hecho de que el adquirente haya enajenado con anterioridad un bien privativo, prueba que un día existió en su patrimonio privativo cierta cantidad de dinero, pero no que sea ese dinero el que se está empleando ahora para la adquisición de otro bien. Otras Resoluciones que apoyan esta tesis son la de 29 de enero y 12 de junio de 2013.

Y vistas las RDGSJFP de 12 de junio de 2020, tras analizar la naturaleza de la sociedad de gananciales y la posibilidad de pactos entre cónyuges al amparo del artículo 1.355 CC de forma 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 (doctrina de la “causa matrimonii”) concluye admitiendo que: “los cónyuges, con ocasión de la adquisición de determinado bien a tercero, puedan convenir que este ingresos 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...”. Ahora bien, para que el pacto de privatividad sea admisible es necesario su causalización, que ha de ser interpretada en sus justos términos-, 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. 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 (vid. R. de 30 de julio de 2018).

Acuerdo:

Se suspende la inscripción solicitada por los hechos y fundamentos de derecho antes indicados.

No se practica anotación preventiva por defecto subsanable por no haberse solicitado.

Practicada la notificación de la calificación de conformidad con el artículo 322 y 323, de la Ley Hipotecaria, quedará prorrogado automáticamente el asiento de presentación, por un plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación.

La presente calificación negativa (...)

Mancha Real, a fecha de la firma. La Registradora. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Aurora María Barranco Aguayo, registrador/a de Registro Propiedad de Mancha Real a día treinta de noviembre del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. M. A. G. interpuso recurso el día 27 de diciembre de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Entiende el dicente que el asunto en cuestión proviene ya desde el momento inicial de la tramitación de la herencia de mi difunta madre, doña M. G. C., llevada a efecto mediante Escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencia firmada en fecha 01/09/2005 ante la Notario de Jaén doña Matilde M.^a de Loma Osorio y Rubio, y en la que quedaron pendientes de adjudicar las dos fincas rústicas números 9745 y 9777 del término de Mancha Real que nos ocupan, al no prejuzgarse la naturaleza ganancial o parafernial por no justificarse la procedencia del dinero. El resto de fincas de la masa hereditaria (números 1772, 9765, 9769, 9771, 6480, 9813 y 13439) quedaron debidamente inscritas a nombre de S. M. A. G. (2/3 partes) y de M. y B. C. A. (1/3 parte restante) se adjunta a modo de ejemplo nota simple de una de ellas, la número 1772.»

Segundo. En cuanto al primer defecto señalado en la resolución, con referencia a la falta de legitimación de la firma en el documento de presentación, es de aplicación el artículo 68.1 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las A.A.P.P., sin que, al día de la fecha, hayamos recibido el preceptivo requerimiento de subsanación previsto por la citada norma legal.

Tercero. En relación al segundo defecto, adjunto (...) fotocopia del Testamento, acreditativo de heredero, fotocopia de Certificación de Actos de Última Voluntad y fotocopia de mi escrito, de fecha de entrada en ese Registro el 09 de febrero de 2023, al que adjuntaba fotocopia del referido Testamento (...)

No obstante, resulta evidente que no nos encontramos ante ningún error contemplado por artículos 40 y 217 de la Ley Hipotecaria. Nos encontramos ante el cumplimiento de un requisito exigido por la norma en el momento de la inscripción cual es la justificación de la procedencia del dinero empleado en la adquisición de los bienes que, en aquel instante, se inscribían a nombre de la adquirente (hoy causante), por cuanto el artículo 95 del Reglamento Hipotecario (vigente al tiempo de practicarse las inscripciones) dispone que "Si practicada la inscripción se justificare con posterioridad el carácter privativo del precio o contraprestación, se hará constar así por nota marginal, que determinará la atribución de los bienes inscritos". Es decir, no nos encontramos ante el supuesto de ninguna rectificación o error a que se refieren los artículos 40 y 217 de la Ley Hipotecaria, como hemos dicho anteriormente.

Ni tampoco cabe posicionarse en sede de sociedad de gananciales, al no haber existido jamás "acuerdo mutuo" ni "voluntad común" entre ambos cónyuges para otorgarle carácter ganancial a los bienes adquiridos. Al contrario, la voluntad de ambos cónyuges es que se inscribieran con el carácter de privativos, como queda probado en la Escritura de 23 de febrero de 1980 ante el Notario D. Manuel Cruz Gimeno en la que se expresa que corrobora su esposo que esta compra la lleva a cabo con dinero procedente de la venta de bienes de carácter parafernalia de la misma" ni se acredita en el otorgamiento de las escrituras de venta ni en las certificaciones registrales la intervención del esposo, por la sencilla y evidente razón de que los bienes que se venden son de carácter privativo.

Y coherente con esta corroboración en la Escritura de 23 de febrero de 1980 anteriormente citada, no incluye las referidas fincas en la minuta escrita que presenta al Notario que redacta su testamento en fecha 04 de febrero de 1985 al no considerar el carácter ganancial de las mismas. Por tanto, no existe ninguna omisión por error.

Por consiguiente, ante esta última prueba fehaciente no se puede sostener, como se indica en la resolución, que "El hecho de que en el testamento de don S. A. R. y en el auto de homologación de transacción judicial de su herencia no se mencionen las fincas 9.745 y 9.777..." puede tratarse de una omisión por error (párrafo último de la exposición de motivos apartado 3.º).

Cuarto. En cuanto al tercer defecto, antes de entrar en el análisis de este apartado, encontramos necesario hacer la siguiente aclaración: Que los datos que soportan mi solicitud provienen de la información documental obtenida del Registro de la Propiedad y de familiares en posesión de información relevante sobre la testamentaria de doña A. G. L., por cuanto mi difunta madre no pudo recoger del domicilio conyugal documento alguno debido a las circunstancias en que se produjo el desahucio.

Y dicho lo cual, la resolución recurrida dictamina que las inscripciones de las ventas realizadas por doña M. G. C. sólo prueban que vendió, pero no que se invirtiera su importe en el nuevo bien. Y más adelante concluye que "Por todo ello, con los documentos aportados no se considera destruida la presunción de ganancialidad".

Sobre tales documentos sé indica literalmente que "No se cuestiona la autenticidad de las fotocopias aportadas pues se ha comprobado que los documentos de referencia accedieron al Registro y se ha cotejado su contenido por la Registradora". Es decir, se ha comprobado y cotejado el contenido de los documentos y, parece ser, que ha pasado inadvertido que, mientras en la Certificación registral expedida por Dña. Carmen Moreno Cruz se hace constar (en el apartado tercero de la Certificación registral) que "la

vendedora, Dña. M. G. C., dueña de dos fincas con carácter privativo por herencia, previa agrupación y división... etc.”, en la Certificación registral de las restantes fincas expedida por Dña. Aurora María Barranco Aguayo no consta referencia alguna al origen hereditario de las fincas que se venden y, además para mayor indefensión hacia nuestra parte, en el apartado 3.º de la exposición de hechos de la resolución (motivos) se dice que “No consta acreditado el carácter privativo de las fincas señaladas por procedencia del precio por herencia, porque a efectos registrales: Las inscripciones de las ventas realizadas por doña M. G. C. sólo prueban que vendió, pero no que se invirtiera su importe en el nuevo bien”, lo que debilita enormemente la fuerza probatoria de la Certificación registral, solicitada, en su día, exclusivamente con esta única finalidad de justificar la procedencia del dinero empleado en la adquisición de las fincas mediante la venta de bienes de carácter privativo, como acredito con fotocopia de escrito de 09 de febrero de 2023 que adjunto al presente. Y siendo esto así, cabe preguntarse cómo llegaron a realizarse las ventas sin la firma del cónyuge si no consta acreditado el carácter privativo de las fincas. A no ser que, de la comprobación realizada por la señora Registradora, quepa interpretarse de conformidad la manifestación formulada por el que suscribe (principio del apartado 2.º de la exposición de hechos de la resolución) con el siguiente tenor literal: “2.º) En la instancia presentada, don S. M. A. G. cuya firma no se encuentra legitimada, solicita la rectificación de la inscripción de las fincas 9745 y 9777 en el sentido de que consten a nombre de doña M. G. C. con carácter privativo por haberse adquirido con dinero procedente de la venta de otras fincas adquiridas por herencia de su padre don M. G. L. y de su tía doña A. G. L.”; y manifestación primera de la instancia en la que, en la relación de las fincas que se hace, se diferencia entre “a) Fincas adquiridas por herencia de su difunto padre D. M. G. L. y b) Fincas adquiridas por herencia de su difunta tía Dña A. G. L., fallecida el día 05 de febrero de 19762. En cualquier caso, debe salvarse el error por omisión mediante comprobación previa al informe que debe acompañarse al Centro Directivo y constancia expresa en el mismo de que tal comprobación se ha realizado y el origen de las fincas (o participaciones de las mismas) vendidas son de origen hereditario por haberlas heredado doña M. G. C. de su tía doña A. G. L.

Por otra parte, la afirmación de que no se prueba que se invirtiera su importe en el nuevo bien nos parece, cuanto menos, sorprendente, ya que nadie vende si no recibe la correspondiente contraprestación, y el pago aparece lo suficientemente acreditado en las escrituras cuando los vendedores, don R. y doña L. A. R., confiesan en las mismas tener recibido de la compradora el precio, a la que libran carta de pago. Además, el carácter privativo del dinero empleado en la compra está probado al provenir de la venta otras fincas de carácter privativo. Lo que la norma impone es que se pruebe la procedencia del dinero invertido, sin especificar que sea el mismo dinero, porque la inversión ya está probada con las escrituras de compra. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 11 de diciembre de 2019 dictamina que “...cuando el dinero privativo se confunde con el ganancial, si no se prueba que se ha destinado a la adquisición de bienes determinados hay que concluir que se ha destinado al levantamiento de las cargas familiares etc.”. Y el destino del dinero está justificado con las adquisiciones de las fincas en litigio. La finalidad de las ventas de fincas o participaciones en fincas dispersas no fue otra que la de invertir en otras ubicadas en torno o dentro del patrimonio rústico de la familia desde tiempo inmemorial, denominado “(...)”, como puede comprobarse en la descripción de las fincas compradas y demás fincas relacionadas en el testamento de mi difunto padre D. S. A. R. Perno [sic] nunca doña M. G. tuvo la voluntad de aportarlas a la sociedad de gananciales sino la de preservar su patrimonio privativo.

En cuanto al otro motivo alegado en el citado apartado 32, en el sentido de que “De hecho en el caso de la finca registral 9777, la inscripción de la adquisición de doña M. G. afirma que el dinero procede de la venta de una finca de su pertenencia sita en (...) de este término que ha hecho al vecino de esta villa Don J. C. F., que se encuentra pendiente de formalizar en escritura pública. La fecha de la escritura que causó esta

inscripción es de 10 de diciembre de 1976... etc.”, hemos de manifestar que tal manifestación no se hizo en el caso de la finca registral 9777 sino en la escritura de compra de la finca 9745, que es de fecha 10 de diciembre de 1976. Léase el contenido de la página 3 de mi escrito de presentación (...) Reitero: La compra de la finca n.º 9745 se hace mediante escritura de fecha 10 de diciembre de 1976 y la formalización de la venta a don J. C. F. en escritura de fecha 21 de diciembre de 1977 pero el dinero ya lo había recibido doña M. G. antes del 10 de diciembre de 1976 (fecha en que compra la finca 9745), porque de no haberlo recibido no habría manifestado que estaba pendiente de formalización al desconocer si tal venta se iba a producir, o no. El retraso en escriturar se debió al trámite de operaciones de agrupación y división que tuvieron que realizarse para, de la totalidad de la finca del (...), escriturar una parte (finca n.º 13.679) a nombre de don J. C. y la otra parte (finca n.º 13.680) a nombre de don J. G. G. (véase la Certificación registral, anteriormente citada, expedida por la Registradora Interina señora Moreno Cruz en cuanto a la fecha de formalización –21 de diciembre de 1977– y las operaciones de agrupación y división).

Por último, en cuanto a que “Por todo ello, con los documentos aportados no se considera desvirtuada la presunción de ganancialidad (comienzo del párrafo siguiente al apartado 3.º de la Resolución) hemos de alegar que no cabe considerar ganancialidad alguna al quedar demostrada la privatividad de los bienes enajenados y el destino del precio obtenido a la adquisición de los nuevos bienes. Y ello porque jamás existió “mutuo acuerdo” ni “voluntad común” entre ambos cónyuges para atribuirle tal carácter ganancial a los bienes adquiridos, como ya hemos comentado y probado en el apartado tercero de la exposición de hechos, es decir, no hubo consentimiento por parte de ambos cónyuges (Art.º 1.355 del Código Civil), como sentencia el Alto Tribunal (véase STS de la Sala de lo Civil en Pleno de fecha 27 de mayo de 2019).

Quinto. De cuanto antecede procede concluir que:

1.º Doña M. G. C. vendió la totalidad de las fincas por sí sola y sin la intervención del esposo en el otorgamiento de las escrituras de venta, lo que prueba el carácter privativo de las mismas, pues en caso contrario tendría que haber intervenido el esposo en el acto de otorgamiento o haber prestado formalmente su conformidad.

2.º La Certificación registral expedida en fecha 20 de diciembre de 2022 por la Registradora Interina del Registro de la Propiedad de Mancha Real, doña Carmen Moreno Cruz, avala expresamente que las dos fincas, sobre las que certifica, fueron adquiridas por herencia, en cambio, en la Certificación registral, respecto del resto de las fincas vendidas, expedida en fecha 03 de marzo de 2023 por la Registradora Titular, doña Aurora María Barranco Aguayo no consta referencia alguna al origen o procedencia hereditaria de las mismas, pese a tener conocimiento de la finalidad con la que se solicitó la información, mediante mi referido escrito de 09 de febrero de 2023. Queda todo a falta de que se salve el error por omisión en el preceptivo informe previo.

3.º La procedencia del precio está probada con las ventas de las fincas de carácter privativo, cuyo importe total de ventas supera en exceso al importe invertido en la adquisición de las fincas en litigio, de modo que, si se prueba el carácter privativo del dinero empleado, el bien será privativo (Jurisprudencia del Tribunal Supremo en Sentencia de 27-05-2019).

4.º No procede desvirtuar ninguna ganancialidad puesto que ésta no existe ya que, probado el carácter privativo del dinero empleado, el bien es privativo (Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2019) y, en todo caso, falta “acuerdo mutuo” y “voluntad común” entre ambos cónyuges para atribuirle carácter ganancial a los bienes adquiridos, como ha quedado comentado y probado anteriormente.

5.º Queda probado con las segundas copias de las Escrituras de compra (...) que la inversión se hizo en bienes rústicos, de la misma naturaleza que los vendidos, y que los vendedores confiesan, en el momento del otorgamiento, tener recibido de la compradora el precio, a la que libran carta de pago.

6.º Los bienes adquiridos lo han sido, conforme dispone el artículo 1346.3 del Código Civil, a costa o en sustitución de bienes privativos.

Que con fundamento a todo lo anteriormente manifestado, normativa legal y reglamentaria citada, Sentencia del Tribunal Supremo de la Sala de lo Civil en Pleno de fecha 27 de mayo de 2019, Resolución de 12 de junio de 2020 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y demás normas y disposiciones concordantes, conforme al artículo 95 del Reglamento Hipotecario (vigente al tiempo de practicarse las inscripciones) a la Dirección General de los Registros y del Notariado.»

IV

Mediante escrito, de fecha 3 de enero de 2024, la registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 de la Constitución Española; 1407 del Código Civil en redacción anterior a 13 de mayo de 1981; 1, 3, 18, 19 bis, 20, 38, 40, 65, 82, 83, 322 y 323 de la Ley Hipotecaria; 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 95 del Reglamento Hipotecario en la redacción vigente en 1980; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de diciembre de 2000, 7 de marzo de 2011, 22 de julio de 2016, 23 de enero, 23 de febrero y 22 de marzo de 2018 y 3 de abril y 22 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de junio, 27 de julio y 30 de septiembre de 2020, 30 de mayo, 4 de julio y 30 de noviembre de 2022 y 19 de abril, 24 y 30 de mayo, 6, 20 y 27 de junio, 7 de julio y 26 de septiembre de 2023.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una instancia, de fecha 8 de noviembre de 2023, en la que se solicita la constancia del carácter privativo de ciertas fincas. En ella el solicitante expone que en la escritura de herencia de su madre, otorgada el día 1 de septiembre de 2005, quedaron pendientes de adjudicar las fincas registrales 9.745 y 9.777 inscritas a nombre de ella por título de compra, «sin llegar a prejugarse la naturaleza ganancial o parafernial por no justificarse la procedencia del dinero». El escrito tiene como finalidad acreditar y demostrar fehacientemente que las citadas fincas fueron adquiridas con dinero privativo procedente de la venta de bienes privativos de su propiedad, lo que justifica con una serie de documentos públicos que se adjuntan a la instancia, y solicita que se inscriban esas fincas como privativas.

La registradora señala como defectos los siguientes: a) no consta legitimada notarialmente ni ratificada ante el registrador la firma de quien presenta la instancia privada solicitando la rectificación del Registro; b) no consta acreditada la legitimación de don S. M. A. G. para solicitar unilateralmente la rectificación de la naturaleza de la adquisición, toda vez que falta la intervención del resto de herederos de ambos titulares registrales, y c) no consta acreditado el carácter privativo de las fincas señaladas por procedencia del precio por herencia, porque a efectos registrales:

– Tanto las escrituras como las inscripciones de las ventas realizadas por la referida señora sólo prueban que ésta vendió, pero no que invirtiera el importe de cada compraventa en un determinado bien.

– El hecho de que en el testamento de don S. A. R. y en el auto de homologación de transacción judicial de su herencia no se mencionen las fincas 9.745 y 9.777, a efectos registrales no implica acreditación del carácter privativo de las fincas, pues en el Registro de la Propiedad no caben los consentimientos tácitos o presuntos, de conformidad con el principio hipotecario de legalidad y con el principio de legitimación registral y tracto sucesivo en consonancia con la prohibición constitucional de la indefensión. Además, puede tratarse de una omisión por error que podría ser susceptible de complemento en su día.

– Por todo ello, con los documentos aportados no se considera desvirtuada la presunción de ganancialidad.

El recurrente alega lo siguiente: respecto al primer defecto, que no han recibido el preceptivo requerimiento de subsanación previsto por la citada norma legal; en cuanto al segundo defecto, que no se trata de un error sino del cumplimiento de un requisito exigido por la norma en el momento de la inscripción, cual es la justificación de la procedencia del dinero empleado en la adquisición de los bienes que, en aquel instante, se inscribían a nombre de la adquirente, por lo que no es un rectificación de asientos; que el carácter privativo del dinero empleado en la compra está probado al provenir de la venta de otras fincas de carácter privativo; que vendió la totalidad de las fincas por sí sola y sin la intervención del esposo en el otorgamiento de las escrituras de venta, lo que prueba el carácter privativo de las mismas, pues en caso contrario tendría que haber intervenido el esposo en el acto de otorgamiento o haber prestado formalmente su conformidad; que la certificación registral de fecha 20 de diciembre de 2022 avala expresamente que las dos fincas, sobre las que certifica, fueron adquiridas por herencia, y en cambio, en la certificación registral respecto del resto de las fincas vendidas, de fecha 3 de marzo de 2023, no consta referencia alguna al origen o procedencia hereditaria de las mismas; que la procedencia del precio está probada con las ventas de las fincas de carácter privativo, cuyo importe total de ventas supera en exceso al importe invertido en la adquisición de las fincas en litigio, de modo que, si se prueba el carácter privativo del dinero empleado, el bien será privativo; que no procede desvirtuar ninguna ganancialidad puesto que ésta no existe ya que, probado el carácter privativo del dinero empleado, el bien es privativo; que está probado que la inversión se hizo en bienes rústicos, de la misma naturaleza que los vendidos y que los bienes adquiridos lo han sido a costa o en sustitución de bienes privativos.

2. Señala el primer defecto la falta de legitimación de la firma, ya sea ante notario o ante el registrador ante los que se presenta la instancia en que se solicitaba la rectificación del Registro.

Alega el recurrente que no se le ha requerido para que subsanara el defecto concediéndole un plazo de diez días. Se basa en el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, según el cual, «si la solicitud de iniciación no reúne los requisitos que señala el artículo 66, y, en su caso, los que señala el artículo 67 u otros exigidos por la legislación específica aplicable, se requerirá al interesado para que, en un plazo de diez días, subsane la falta o acompañe los documentos preceptivos, con indicación de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido de su petición, previa resolución que deberá ser dictada en los términos previstos en el artículo 21».

Debe recordarse que el procedimiento de calificación registral, siendo un acto administrativo, tiene sus normas específicas. En el supuesto concreto, ante las faltas observadas, se suspendió la inscripción, de conformidad con los artículos 19 bis, 65, 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación sesenta días hábiles desde la notificación de la nota de calificación negativa, por lo que se aplicó la normativa hipotecaria, como norma especial, frente a la citada norma del artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. La aplicación de esta normativa resulta, además, más beneficiosa para el recurrente al disponer de 60 días y no de 10 días para subsanar el defecto discutido.

Pero el defecto señalado es que falta la legitimación notarial de la firma o su ratificación ante la registradora, lo que el recurrente no discute, sino que solo pone de manifiesto que no se le haya requerido para subsanarlo, lo que sí se ha efectuado al notificarle debidamente la nota de calificación y prorrogando el asiento de presentación conforme a la legislación hipotecaria. En consecuencia, el defecto debe ser confirmado.

3. El segundo defecto señala que no consta acreditada la legitimación de don S. M. A. G. para solicitar unilateralmente la rectificación de la naturaleza de la adquisición, toda vez que falta la intervención del resto de herederos de ambos titulares registrales.

Alega el recurrente que no se trata de un supuesto de rectificación del Registro que requiera la intervención de los herederos de ambos cónyuges hoy fallecidos, porque se trata de justificar el carácter privativo de los bienes mediante prueba fehaciente.

En este punto, hay que recordar que los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, debe determinarse quién es «la parte interesada».

En el supuesto presente, el asiento de inscripción de adquisición de ambas fincas registrales a favor de doña M. G. C., publica, bajo la salvaguardia de los tribunales, una adquisición con carácter presuntivamente ganancial, pues para los casos de adquisiciones por cualquiera de los cónyuges en que aseverara el otro cónyuge que la contraprestación era de la exclusiva propiedad del adquirente, pero no lo acreditara, tal y como recogía el artículo 95 del Reglamento Hipotecario en la redacción entonces vigente, se practicaba la inscripción a nombre del adquirente haciendo constar la expresión siguiente: «sin que el asiento prejuzgue la naturaleza privativa o ganancial de tales bienes». Ello implicaba una presunción de ganancialidad derivada de lo dispuesto en el artículo 1407 del Código Civil, en la redacción entonces vigente, que establecía que «se reputan gananciales todos los bienes del matrimonio, mientras no se pruebe que pertenecen privativamente al marido o a la mujer». Dicha presunción de ganancialidad, en tanto no se destruya, implica la concesión de derechos sobre la sociedad de gananciales disuelta a favor de los herederos de ambos cónyuges, cuya intervención no consta en el presente caso. La práctica de la nota marginal, que prevé el artículo 95 del Reglamento Hipotecario, por justificar con posterioridad el carácter privativo del precio o contraprestación y que determina la atribución de privatividad de los bienes inscritos implica per se una rectificación del Registro de la Propiedad. Así lo entendió este Centro Directivo en Resolución de 20 de enero de 1983, como consta en la calificación.

Para esta rectificación del Registro es necesaria la concurrencia de los restantes interesados en las herencias de ambos cónyuges. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., entre otras, las Resoluciones de 7 de marzo de 2011, 23 de enero, 23 de febrero y 22 de marzo de 2018, 3 de abril y 22 de julio de 2019, 27 de julio y 30 de septiembre de 2020 y 19 de abril, 6 y 27 de junio y 26 de septiembre de 2023) que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del artículo 40, letra d, de la Ley Hipotecaria, pues bastará la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido. En el supuesto concreto, no es suficiente para la rectificación que se acredite el carácter privativo de los bienes en juego con los documentos aportados, tal y como señala la calificación, por lo que este defecto ha de ser confirmado.

4. El tercero de los defectos señala que no consta acreditado el carácter privativo de las fincas señaladas por procedencia del precio por herencia, analizando cada uno de los documentos presentados.

Así, como bien señala la registradora, las escrituras y las inscripciones causadas por ellas, relativas a las ventas realizadas por doña M. G. C., de fincas por ella adquiridas por título de herencia no determinan por sí solas que el precio adquirido en dichas ventas se invirtiera en la adquisición de las fincas registrales 9745 y 9.777.

Respecto de la finca registral 9.777, la inscripción de la adquisición de doña M. G. C. expresa que adquiere «doña M. G. C., sus labores, casada con don S. A. R., juez de distrito, mayores de edad y vecinos de esta villa; manifestándose por la compradora que esta adquisición la efectúa con dinero procedente de la venta de bienes de carácter parafernial de la misma, lo que corrobora su esposo. Doña M. G. C. inscribe su título de compraventa sobre la finca de este número sin que esta inscripción prejuzgue su naturaleza ganancial o parafernial, por no justificarse la procedencia del precio».

Mientras que respecto de la finca 9.745 de Mancha Real, la inscripción de la adquisición de doña M. G. C. es más extensa en su contenido y expresa que el dinero empleado en la adquisición procede de la venta de una finca de su pertenencia sita en este término que ha hecho al vecino de esta villa, don J. C. F., que se encuentra pendiente de formalizar en escritura pública. Sin embargo, la fecha de la escritura en cuya virtud se practicó esta inscripción es de fecha 10 de diciembre de 1976, y la fecha de la escritura en que, según el recurrente, se formalizó la referida venta de la finca registral 13.679 (formada por agrupación de las fincas registrales 2.741 y 2.742, adquiridas por doña M. G. C. por título de herencia) a don J. C. F. es de fecha 21 de diciembre de 1977, sin que frente a terceros exista otra fecha fehaciente de conformidad con el artículo 1227 del Código Civil. En este caso, la referencia en el escrito de recurso, a que el precio de dicha venta se había recibido antes del 10 de diciembre de 1976 no tiene efectos frente a terceros ni, por tanto, efectos registrales, pues no existen pruebas que así lo acrediten.

A efectos registrales, habría quedado justificada la procedencia privativa del precio empleado en la adquisición de las fincas registrales 9.745 y 9.777 si en la propia escritura pública de venta de las fincas privativas por haberse adquirido por título de herencia se hubiera procedido, a su vez, a la compra de estas dos fincas registrales por precio igual o inferior al obtenido en dichas ventas; lo que no se ha producido, ya que en el tiempo que medió entre la venta de las fincas heredadas y la adquisición de las fincas registrales 9.745 y 9.777 pudieron tener lugar actos dispositivos que hubiesen agotado o disminuido la cantidad obtenida con la venta de las fincas privativas.

Así se desprende de la doctrina reiterada de esta Dirección General, que ha declarado que la existencia de una donación anterior y la manifestación en ella de que la cantidad donada se empleará en la adquisición de un inmueble, no permite, por sí la inscripción de dicho inmueble como privativo, si no se acredita por prueba documental pública que la cantidad donada fue la efectivamente empleada para verificar la adquisición; en otro caso, rige la presunción de ganancialidad (Resolución de 7 de diciembre de 2000).

También se ha declarado por este Centro Directivo que para justificar el carácter privativo del dinero empleado en la adquisición de un inmueble (y destruir con ello la presunción de ganancialidad del artículo 1361 del Código Civil) no basta la simple manifestación del interesado, ni es suficiente demostrar que el dinero procede de transferencias cruzadas entre cuentas bancarias de las que es titular (Resolución de 22 de julio de 2016). La Resolución de 28 de noviembre de 1988 señaló que en estos casos la inscripción ha de practicarse como presuntivamente ganancial, dadas las dificultades de la esencial fungibilidad del numerario y la posible verificación durante el tiempo intermedio de otros actos dispositivos que hubiesen agotado o disminuido la cantidad obtenida con la primera venta; ello sin perjuicio de consignar, en su día, el carácter privativo, si se presenta justificación suficiente, o confesión por el consorte, de la privatividad.

No obstante, desde la 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» (vid. Resoluciones de 4 de julio y 30 de noviembre de 2022 y 24 y 30 de mayo, 20 de junio y 7 de julio de 2023).

5. Por otra parte, la confesión por el consorte no da lugar a la inscripción como bien privativo con carácter definitivo, sino que es una forma de inscripción que no puede perjudicar a los herederos forzosos del confesante ni a sus acreedores, conforme los artículos 1324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario.

En el presente supuesto, el artículo 95 del Reglamento Hipotecario en la redacción vigente al tiempo de practicarse la inscripción no contemplaba la posibilidad de inscripción del bien como privativo por confesión; existiendo una jurisprudencia según la cual, con base en la doctrina de los actos propios, la confesión realizada por el cónyuge del adquirente sobre el carácter privativo del precio de compra del bien perjudicaba al confesante y a sus herederos voluntarios. A sensu contrario, no puede perjudicar a los herederos forzosos del confesante, cuya intervención no consta en la documentación presentada por el recurrente para confirmar, si así se pretendiera, la confesión del esposo.

Tampoco el hecho de que en el testamento de su esposo no se haga referencia a estas dos fincas implica por sí mismo que tales fincas fueran privativas de su esposa. Como se señala en la calificación, ello implicaría otorgar efectos a los consentimientos tácitos y conjeturas que son contrarias al principio de legalidad (artículo 9 de la Constitución Española y 3 y 18 de la Ley Hipotecaria) y a los principios de legitimación (artículos 1.3, 38, 40, 82 y 97 de la Ley Hipotecaria) y tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

6. En el escrito de interposición del recurso alega el recurrente que se solicitaron dos certificaciones registrales, expedidas por dos registradoras distintas; que en la primera se expresó el origen hereditario de las fincas sobre las que se certificaba y que en la segunda no se hizo referencia alguna a dicho origen hereditario de las fincas que se venden. En este punto, informa la registradora que el escrito de solicitud inicial de certificación hubo de ser calificado negativamente por falta de claridad y por falta de expresión de interés legítimo en conocer el precio de las compraventas de las que se solicitaba información; en un segundo escrito de solicitud –que acompaña al recurso– se solicitaba expresamente en el penúltimo párrafo «certificación de la inscripción registral de la venta de los bienes parafernales de mi difunta madre, Dña. M. G. C., con especial referencia al nombre de los compradores, precio y fecha de transmisión», y, en consecuencia, a esto se circunscribió el contenido de la certificación registral expedida.

Solicita el recurrente, en su escrito de interposición, que la registradora haga constar en el informe que los derechos que doña M. G. C. tenía sobre las fincas de las que se expidió certificación registral (5.757 de Jimena, 9.483 de Jimena, 9.136 de Mancha Real, 9.359 de Mancha Real y 9.360 de Mancha Real) se adquirieron por herencia de doña A. G. L. Así lo confirma la registradora en su informe, previa comprobación de los libros del Registro, salvo los derechos que tenía sobre la finca registral 1.022 de Mancha Real, que se adquirieron por herencia de doña E. C. H.

7. Recapitulando, la certificación registral prueba el contenido de los asientos registrales, pero del contenido de los asientos no resulta el carácter privativo de las adquisiciones de las fincas registrales 9.745 y 9.777. Las inscripciones de las ventas realizadas por doña M. G. C. de los derechos de los que era titular registral sobre otras fincas registrales –que se adquirieron a su vez por herencia–, sólo prueban que vendió

tales derechos, no que el precio obtenido en dichas compraventas se invirtiera en adquirir las fincas 9.745 y 9.777. Es el problema derivado del carácter fungible del dinero y la limitación probatoria que existe en el procedimiento registral, como señala la registradora, sigue la doctrina de las Resoluciones del Centro Directivo desde la de 20 de enero de 1983, hasta las mencionadas. En consecuencia, el defecto ha de ser confirmado.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de diciembre de 2019, citada en el recurso interpuesto, no altera la doctrina hasta ahora sentada por esta Dirección General. Además, la sentencia referida resuelve una cuestión relativa al posible derecho de reembolso por haber destinado caudales propios a satisfacer las necesidades ordinarias de la familia, de conformidad con el artículo 1319 del Código Civil.

Alega el recurrente la Resolución de 12 de junio de 2020, pero esta no resuelve un supuesto de acreditación o justificación del carácter privativo del bien por documento público, sino un supuesto de atribución de privatividad por consentimiento de ambos cónyuges (comparecen ambos) y con expresión de una causa onerosa. En ésta se pone de relieve lo siguiente: «en el presente caso debe concluirse que los cónyuges, por pacto, están determinando el carácter privativo de los bienes comprados por el marido, abstracción hecha de que no haya podido acreditarse el carácter privativo de los mismos 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; y, como alega el recurrente, 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». De ahí que se da como solución al interesado en la calificación, bien alcanzar un acuerdo con los restantes interesados en ambas herencias o bien obtener una resolución judicial que así lo declare en un procedimiento en el que tengan intervención todos los interesados.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 27 de febrero de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.