

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11481 *Resolución de 6 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 18 a inscribir una adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don D. G. R. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 18, don José Félix Merino Escartín, a inscribir una adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por el heredero único de doña A. M. R. M., con firma legitimada por notaria, conforme al artículo 14 de la Ley Hipotecaria, se solicitaba la inscripción de la adjudicación a aquél de determinada finca inscrita a nombre de la causante con carácter privativo por confesión, por haberla comprado con dinero de su exclusiva propiedad, según aseveró su entonces cónyuge don V. G. G., de quien la dicha doña A. M. R. M. estaba divorciada.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 18, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación practicada por José Félix Merino Escartín, Registrador de la Propiedad de Madrid, número 18, en relación con el título que causó el asiento 3357 del Diario 2024, ha decidido no practicar la inscripción solicitada por los siguientes:

Hechos.

Se presenta el diecisiete de diciembre de dos mil veinticuatro, Instancia de Único Heredero, suscrita en Madrid el dos de diciembre de dos mil veinticuatro, por don D. G. R., al fallecimiento de su madre doña A. M. R. M., sobre la finca registral 29.984 de este Registro, sita en la calle (...) de Madrid.

Según la inscripción 4.^a de la citada finca 29.984, dicha señora doña A. M. R. M., adquirió esta finca con carácter privativo por confesión, ya que compró con dinero de su exclusiva propiedad, según aseveró su entonces cónyuge don V. G. G., pues falleció en estado civil de divorciada.

Defectos observados y fundamentos de Derecho.

1. No consta en la instancia si don V. G. G. ha sobrevivido a la causante. En caso de fallecimiento, es precisa la ratificación de sus herederos forzosos, si contara con otros distintos de don D. G. R. El artículo 1324 del Código Civil impone determinadas limitaciones a los supuestos en los que se rompe la presunción de ganancialidad del artículo 1361 del Código Civil, respecto de bienes comprados constante el régimen de gananciales, cuando la única prueba es la confesión de privaticidad del precio por parte del cónyuge. Estas limitaciones se refieren a que no puede perjudicar tal confesión ni a

los acreedores ni a los herederos forzosos del confesante. Sin embargo, en vida del confesante y, en aplicación de la doctrina de sus propios actos, la beneficiaria de la confesión no precisa de consentimiento adicional alguno. A los efectos de subsanar el defecto, será necesario que se aporte una Fe de Vida de don V. G. G.; o si ha fallecido, que sus herederos forzosos, ratifiquen la privatividad de la finca, acreditando la condición de tales y que son los únicos herederos.

2. No consta el estado civil de don D. G. R. El Estado Civil ha de constar en el título conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria; y 51.9 de su Reglamento.

No se practica Anotación Preventiva por no haberse solicitado.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por José Félix Merino Escartín (...) registrador/a de Registro de la Propiedad de Madrid n.º 18 a día diez de enero de dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. G. R. interpuso recurso el día 7 de febrero de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

1. Con fecha 21 de junio de 2024, falleció en Madrid, Doña A. M. R. M., siendo su único heredero Don D. G. R. (el recurrente), tal y como consta en el testamento otorgado ante Notario Elena Turiel Ibáñez, con fecha 13 de febrero de 2012 y número de protocolo 192 (...)

2. Doña A. M. R. M. adquirió la finca registral n.º 29.984 mediante escritura de compraventa otorgada ante Notario Manuel de Pineda Martínez con fecha 18 de abril de 1977, con los datos de inscripción Tomo 389, Libro 389, Folio 221, Inscripción 4.ª y Código Registral Único: 28100000557040 (...)

3. La inscripción 4.ª de la citada finca recoge expresamente que la adquisición por Doña A. M. R. M. se realizó «con carácter privativo por confesión» de su entonces cónyuge, Don V. G. G. Esta confesión, inscrita en el Registro de la Propiedad, declara de forma inequívoca que los fondos empleados para la adquisición de la finca eran de exclusiva propiedad de Doña A. M. R. M., excluyendo dicho bien de la sociedad de gananciales (...)

4. Tras el nacimiento del recurrente, Don V. G. G. cesó la convivencia familiar, trasladándose presuntamente a Ecuador, sin que desde entonces haya mantenido contacto alguno con el recurrente ni con su familia (...)

5. Doña A. M. R. M. interpuso demanda de divorcio, que culminó con la sentencia firme n.º 244/2015, dictada el 8 de mayo de 2015 por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 22 de Madrid (...), en un procedimiento contencioso en rebeldía del Sr. G. G., donde se le notificó la demanda en el domicilio en Ecuador que proporcionó entonces la agencia Tributaria (...)

6. Presentada la documentación para la inscripción de la herencia a favor del recurrente, el Registrador emitió calificación negativa, exigiendo, a efectos de subsanar los defectos:

1. La aportación de una Fe de Vida de Don V. G. G.; o, en caso de fallecimiento, que sus herederos forzosos ratifiquen la privatividad de la finca, acreditando su condición de tales y que son los únicos herederos.

2. Conocer el estado civil del recurrente, Don D. G. R. (...)

Fundamentos de Derecho:

En relación con el primer defecto, el recurrente considera que la calificación negativa es errónea y lesiva para sus intereses, basándose en los siguientes fundamentos de derecho:

1. Inscripción registral de la confesión de privaticidad: La confesión de privaticidad consta inscrita en el Registro de la Propiedad (inscripción 4.^a de la finca), lo que le otorga plena validez y eficacia erga omnes, conforme a los artículos 34 y 38 de la Ley Hipotecaria. Esta inscripción ya cumple su función de dar publicidad y oponibilidad a la confesión, haciendo innecesaria cualquier ratificación posterior.

2. Interpretación errónea del artículo 1324 del Código Civil: El registrador exige la ratificación de la privaticidad de la finca por parte del exmarido o sus herederos, basándose en el artículo 1324 del Código Civil. Sin embargo, este artículo no es aplicable al presente caso, ya que la privaticidad de la finca ya consta inscrita en el Registro de la Propiedad (inscripción 4.^a de la finca) gracias a la confesión de Don V. G. G. Esta inscripción le otorga plena validez y eficacia erga omnes, superando cualquier necesidad de ratificación posterior. El artículo 1324 CC se refiere a la prueba de la privaticidad en ausencia de inscripción registral, no cuando la privaticidad ya consta inscrita gracias a una confesión. La inscripción registral establece la privatividad y la convierte en una situación jurídica oponible a todos.

3. Doctrina de los actos propios: Don V. G. G., al confesar la privaticidad e inscribirse dicha confesión, realizó un acto jurídico válido que le impide a él y a sus herederos contradecir esa declaración, conforme a la doctrina de los actos propios.

4. Inexistencia de perjuicio a terceros: La privaticidad de la finca, tal como consta inscrita, no perjudica a ningún tercero, ya que el bien nunca formó parte de la sociedad de gananciales. La falta de liquidación de gananciales no afecta a la validez de la confesión ni a la titularidad privativa de Doña A. M. R. M. Disolución de la sociedad de gananciales por divorcio firme: El divorcio firme entre Doña A. M. R. M. y Don V. G. G. extinguió la sociedad de gananciales, conforme al artículo 1392 del Código Civil. Esta disolución elimina cualquier posible derecho del exmarido sobre los bienes privativos de su exónyuge, incluyendo la finca registral n.º 29.984.

5. Improcedencia de la exigencia de ratificación post-divorcio: Exigir una ratificación posterior al divorcio carece de fundamento legal, ya que el exmarido ya no tiene ninguna relación jurídica con el bien ni con la fallecida que le permita realizar tal acto.

Adicionalmente, cabe destacar que durante los 38 años transcurridos desde el divorcio y la inscripción de la confesión de privatividad de la vivienda objeto de inscripción, ni Don V. G. G. ni sus herederos, de haberlos, han realizado ninguna reclamación sobre la finca. Esta falta de acción refuerza la presunción de que el bien era privativo de Doña A. M., como así consta en el Registro de la Propiedad desde hace casi 48 años, y hace aún más injustificada la exigencia de ratificación realizada por el registrador.

6. Seguridad jurídica y tráfico inmobiliario: La exigencia del registrador genera inseguridad jurídica y dificulta las transacciones inmobiliarias, contrariando los principios del sistema registral español.

7. Principio de tracto sucesivo: El principio de tracto sucesivo queda satisfecho con la inscripción a nombre de Doña A. M. R. M., el testamento y el certificado de defunción.

8. La exigencia del registrador, además de ser jurídicamente infundada, resulta materialmente imposible de cumplir en el presente caso. Como se ha expuesto en el apartado de Hechos, el exmarido abandonó el hogar familiar hace décadas y se desconoce su paradero actual, lo que imposibilita la obtención de una Fe de Vida. Exigir esta prueba en estas circunstancias supone imponer al recurrente una carga irrazonable y desproporcionada, que atenta contra los principios de seguridad jurídica y tutela judicial efectiva. El artículo 1324 CC no puede interpretarse de forma que conduzca a situaciones tan injustas y contrarias a la realidad social.

Otrosí digo:

Que, a fin de subsanar el segundo defecto señalado en la calificación negativa, se adjunta al presente recurso certificado de matrimonio de Don D. G. R., acreditando su estado civil de casado».

IV

Mediante escrito, de fecha 20 de febrero de 2025, el registrador de la Propiedad, por mantener la calificación impugnada, elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3, 1323, 1324 y 1361 del Código Civil; 1385 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 51, 93, 95 y 98 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 2 de febrero de 1951 y 28 de octubre de 1965; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de febrero de 1999, 13 de junio y 16 de octubre de 2003, 15 de junio de 2009, 5 de marzo y 4 de octubre de 2010, 13 de abril y 20 de diciembre de 2011, 29 de febrero y 8 y 29 de junio de 2012, 25 de julio y 13 de noviembre de 2017, 7 de noviembre de 2018 y 27 de febrero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de febrero de 2020 y 12 de junio de 2020, 15 de enero, 19 de abril, 3 de junio y 8 y 9 de septiembre de 2021, 7 y 30 de junio, 4 de julio y 30 de noviembre de 2022, 20 y 29 de junio, 7 de julio de 2023 y 15 de enero y 5 y 6 de marzo de 2025.

1. Mediante la instancia de heredero único cuya calificación es objeto de este recurso se formaliza la adjudicación hereditaria de una finca inscrita a nombre de la causante con carácter privativo por haberla adquirido, casada en gananciales, por compra con confesión de privatividad realizada por su marido.

El registrador suspende la inscripción solicitada porque –además de otro defecto no impugnado– considera que, conforme al artículo 1324 del Código Civil, es necesario que se aporte una fe de vida del marido de la causante o, si ha fallecido, que sus herederos forzosos, ratifiquen la privatividad de la finca, acreditando la condición de tales y que son los únicos herederos.

2. La confesión de privatividad a que se refieren los artículos 1324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario no aparece configurada en nuestro ordenamiento como una declaración de voluntad que fije frente a todos el carácter privativo del bien al que se refiere (sin perjuicio de su posible impugnación si se efectúa en fraude o perjuicio de terceros o no se corresponde con la realidad), sino como un simple medio de prueba de esta circunstancia, que opera en la esfera interconyugal y que carece de virtualidad para desvirtuar por sí sola la presunción de ganancialidad recogida en el artículo 1361 del Código Civil (cfr. artículo 1324 del Código Civil). Aunque también es cierto que esta presunción de ganancialidad tampoco es un título de atribución legal de esa cualidad a los bienes del matrimonio en tanto no conste que pertenecen privativamente a uno u otro cónyuge –o a ambos pro indiviso–, sino uno más de los medios de prueba (cfr. artículo 385 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Según la Resolución de este Centro Directivo de 8 de junio de 2012 «(...) la confesión de privatividad se configura como un negocio de fijación de la verdadera naturaleza del bien, cuando existe incertidumbre sobre su partición a una u otra masa patrimonial. En resumen, respecto de los cónyuges, la confesión de privatividad se configura como un medio de prueba especialmente hábil para acreditar que la adquisición del bien se realizó por el patrimonio privativo de cónyuge del confesante. En definitiva, destruye el juego de las presunciones de los artículos 1361 y 1441 del Código Civil, creando otra presunción de privatividad que puede ser destruida, a su vez por una prueba fehaciente

y suficiente de la ganancialidad o privatividad del cónyuge confesante (...) una vez disuelto el matrimonio tendrá los efectos propios que le otorga la Ley de Enjuiciamiento Civil, un efecto limitado ya que dispone que tendrá eficacia probatoria si no lo contradice el resultado de las demás pruebas».

Por tales consideraciones se plantea el problema de determinar el régimen jurídico aplicable a estos bienes confesadamente privativos, pues si no pueden ser tratados como privativos a todos los efectos, «inter partes» y frente a terceros, tampoco pueden ser reputados inequívocamente como gananciales.

Adviértase en este mismo sentido cómo el propio Reglamento Hipotecario, a la hora de fijar los términos de la inscripción de tales bienes, y a diferencia del criterio seguido en otros casos –cfr. sus artículos 93.1 y 95.1–, se abstiene de exigir su calificación en el asiento como privativos o gananciales, limitándose a ordenar que se inscriban a favor del cónyuge favorecido por la confesión, con expresión de esta circunstancia (cfr. artículo 95.4), produciéndose una cierta indeterminación registral en lo relativo al carácter de la titularidad de ese bien. Y es precisamente por esta indeterminación por lo que el Reglamento Hipotecario, ante la necesidad de evitar en todo caso el acceso al Registro de negocios eventualmente claudicantes, impone el consentimiento de los herederos forzosos del confesante para la realización de actos dispositivos por parte del cónyuge beneficiado por la confesión, salvo que el carácter privativo del bien resulte de la partición hereditaria del confesante. En este sentido se afirma que el artículo 95 número 4 del Reglamento Hipotecario configura una auténtica limitación de las facultades que corresponden al favorecido por la confesión.

El artículo 1324 del Código Civil fue introducido por la reforma llevada a cabo por Ley de 13 de mayo de 1981, recogiendo la doctrina sentada por el Tribunal Supremo, principalmente en sus Sentencias de 2 de febrero de 1951 y 28 de octubre de 1965, cuando el Código Civil prohibía las donaciones entre cónyuges, prohibición suprimida en la actualidad. De la doctrina sentada por las sentencias citadas y reflejada en el indicado artículo 1324 del Código Civil, se deduce que este precepto reconoce valor probatorio entre los cónyuges a las manifestaciones que éstos hagan para fijar que determinados bienes son propios de uno de ellos, pero con la salvedad de que tales manifestaciones por sí solas no perjudicarán a los herederos forzosos del confesante. Por tanto, el fallecimiento del confesante tiene como consecuencia que la confesión no vincula a los legitimarios, salvo que éstos la corroboren. En otro caso, los legitimarios sólo se verán afectados si además son herederos y sólo en la parte de herencia que excediera del importe de su legítima, si bien no bastaría con invocar su condición de herederos forzosos para impugnar el carácter privativo que el causante atribuyó a los bienes adquiridos por su consorte, sino que tendrían que acreditar que con tal confesión se perjudican sus derechos legitimarios. Para ello, sería necesario practicar la partición hereditaria, con las correspondientes computaciones e imputaciones, al objeto de determinar si la confesión realizada, perjudica efectivamente la legítima, debiéndose recordar que la reducción de una donación inoficiosa no es un efecto producido «ope legis» sino que se produce a petición de quien resulte legitimado por su cualidad de heredero forzoso y por el concurso del dato de hecho de la comprobada inoficiosa de la disposición.

En definitiva, al margen de la existencia de algunas resoluciones judiciales que reconocen determinada eficacia a la confesión frente a los herederos forzosos tras el fallecimiento del confesante, creando una prueba de privatividad que les afecta y recayendo sobre dichos legitimarios la carga de la prueba necesaria para desvirtuar dicha presunción, lo cierto es que, en el ámbito registral, la norma del citado artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario debe ser aplicada, mientras no sea derogada o declarada ilegal.

No obstante, esta Dirección General ha puesto de relieve que, aunque el citado precepto reglamentario no establece distinción cuando exige, en tales casos, el consentimiento de los herederos forzosos del cónyuge confesante para la inscripción de la enajenación realizada por el supérstite, dicha regla no es aplicable cuando los derechos legitimarios aparecen configurados como un mero derecho a un valor patrimonial atribuible por

cualquier título (como ocurre con la legítima en Derecho catalán conforme al artículo 451-1 del Código Civil de Cataluña). Indudablemente, esa misma solución –la no aplicabilidad del citado precepto reglamentario– sería la procedente en el Derecho civil gallego a la vista de las disposiciones de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia, que atribuye a la legítima una naturaleza claramente distinta a la establecida para el Derecho común en el Código Civil, pues según el artículo 249 de dicha ley «el legitimario no tiene acción real para reclamar su legítima y será considerado, a todos los efectos, como un acreedor». Por ello, es necesario que tal circunstancia, que para inscribir los actos de disposición referidos haría innecesario el consentimiento de los herederos forzosos del confesante, quede debidamente reflejada en el título, indicando claramente que esa ley gallega –o catalana– es la que ha regido la sucesión del confesante fallecido por razón de su vecindad civil (cfr. las Resoluciones de 16 de octubre de 2003, 25 de julio de 2017, 7 de febrero de 2020, 3 de junio de 2021 y 7 de junio de 2022).

3. Según la doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 13 y 29 de junio de 2023, 5 de marzo de 2024 y 6 de marzo de 2025) la norma del artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario es aplicable no sólo a los actos de enajenación del bien inscrito con carácter privativo, sino también a la adjudicación de éste mismo por herencia del cónyuge favorecido por la confesión, toda vez que para destruir la presunción de ganancialidad del artículo 1361 del Código Civil no es suficiente la confesión de un consorte sobre el carácter de la adquisición, pues ésta opera entre cónyuges (artículo 1324 del Código Civil), pero no ante terceros que se pudieran ver afectados, como son los posibles acreedores o legitimarios. En congruencia con ello, disuelta la sociedad de gananciales por fallecimiento del confesante, los actos de disposición necesitarían el consentimiento o la intervención de los legitimarios y a la hora de liquidarla también ésta es preceptiva para la ratificación del carácter privativo en la confección del inventario, a los efectos de quedar salvaguardada la cuantía de su legítima.

Por lo demás, no constituye óbice a esta conclusión el hecho, al que se refiere el recurrente, de que la sociedad de gananciales se disolviera por sentencia firme de divorcio, pues precisamente es en la liquidación de aquella cuando, en caso de haber fallecido el excónyuge confesante, será preceptiva la intervención de sus herederos forzosos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 6 de mayo de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.