

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**348** *Resolución de 17 de noviembre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valladolid número 5, a la inscripción de una disolución de condominio.*

En el recurso interpuesto por don Santiago Rodríguez-Monsalve Garrigós, Abogado, en nombre y representación de don Carlos D. de F. contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valladolid número 5, doña María-José Triana Álvarez, a la inscripción de una disolución de condominio.

#### Hechos

I

Una finca figura inscrita en el Registro, en cuanto al usufructo a favor de una señora, y, en cuanto a la nuda propiedad, por mitades indivisas a favor de sus hijos don Carlos y don José-S. D. de F.

Se presenta escritura de elevación a público de documento privado en el que los dos hermanos, acompañados de sus esposas, manifiestan que son propietarios, según el Registro de la nuda propiedad, y según la realidad del pleno dominio por fallecimiento de su madre (como se acredita con el correspondiente certificado de defunción) de la casa objeto del recurso, y, habiendo decidido salir de la indivisión y siendo la casa indivisible, acuerdan adjudicarla a don Carlos a cambio de que éste indemnice a su hermano con la mitad del valor del inmueble. Estando inscrita la mitad de la casa a nombre de don Carlos como bien privativo confesado, se solicita la inscripción de la totalidad de la casa como bien privativo de éste, pues, en el mismo acto se declara que su sociedad de gananciales tiene contra él un crédito igual al precio pagado por la mitad.

II

La Registradora suspende la práctica del asiento por los defectos que derivan de la siguiente nota de calificación:

«Presentada en este Registro el día 29 de diciembre de 2008, con el número de entrada 6901 y bajo el asiento 573 del Diario 65, copia de la escritura autorizada el día 20 de noviembre de 2008, por el notario de Valladolid don Eduardo Jiménez García, número 2.372 de su protocolo, solicitando la inscripción de la finca registral 14.620 de Tudela de Duero, el Registrador que suscribe ha procedido a su calificación y, previo examen de los antecedentes del Registro, resuelve no practicar la operación solicitada, por observarse los siguientes defectos:

Hechos:

Se presenta en este Registro escritura autorizada el día 20 de noviembre de 2008 por el notario de Valladolid don Eduardo Jiménez García, por la que se procede elevar a público, el documento privado que se incorpora a citada escritura.

En virtud de dicho documento privado se procede, entre otras operaciones por parte de don José S. y don Carlos D. de F., a disolver el condominio existente entre ellos sobre la vivienda en la planta primera con acceso por el portal, sita en la calle Grupo Escolar señalada con la letra B del edificio en Tudela de Duero, en la calle Pablo IV, donde tiene un portal de acceso, señalado con el número uno de dicha calle, con vuelta a la calle

Grupo Escolar, conocida también como travesía Grupo Escolar, donde tiene otro portal de acceso, señalada con el número 2 de dicha calle, adjudicando dicho inmueble a don Carlos D. de F., y acordando que este indemnice a don José S. D. de F. en la mitad de su valor que estiman en 40.000 euros.

Don Carlos D. de F. y su esposa doña María Eugenia N. C., declaran que el inmueble que se adjudica a don Carlos es privativo de él en su integridad y que su sociedad de gananciales tiene un crédito frente a don Carlos por importe de 40.000 euros.

Referido inmueble figura inscrito en el Registro a favor de doña Felipa de F. T. en cuanto al usufructo vitalicio y a favor de don Carlos y don José S. D. de F., en cuanto a la nuda propiedad por mitades e iguales partes indivisas con carácter privativo restringido al amparo del artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario.

Se incorpora a la escritura certificado de defunción de doña Felipa de F. T.

No se acredita haberse practicado liquidación del Impuesto por la extinción del usufructo inscrito a favor de doña Felipa de F. T.

Fundamentos de derecho:

Admitido por el artículo 1.323 del Código Civil el trasvase patrimonial de bien ganancial al patrimonio privativo de uno de los cónyuges por donación, permuta, venta, etc., debe igualmente admitirse que los cónyuges con ocasión de la adquisición de un determinado bien, puedan convenir que este ingrese de manera directa y "erga omnes" en el patrimonio personal de uno de ellos a pesar de no haberse acreditado la privatividad de la contraprestación, siempre y cuando este negocio conyugal atributivo obedezca a una causa que justifique la no operatividad del principio de subrogación real (artículo 1347.3 del Código Civil, como sería por ejemplo el derecho de reembolso a que se refiere el artículo 1.358 del Código Civil).

Lo que ocurre en el presente caso es que una mitad indivisa de la finca figura ya inscrita en el Registro a favor de don Carlos D. de F. como bien privativo por confesión de su consorte conforme al artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario, y el propio artículo 95 en su apartado 6 establece que no puede consignarse la confesión contraria a una aseveración a otra confesión previamente registrada de la misma persona.

Y el artículo 95.5 determina que si la justificación o confesión de privatividad se refiere solamente a una parte del precio o contraprestación, la inscripción se practicará a nombre del cónyuge a cuyo favor se haga aquella en la participación indivisa que se indique en el título y a nombre de uno o ambos cónyuges según proceda para su sociedad de gananciales en la participación indivisa restante del bien adquirido.

Y vistos los artículos 18, 19 bis, 20, 322 de la Ley Hipotecaria, 254, 255 y 256 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de la D.G.R.N. de 7 de abril de 2008.

Resuelvo suspender la práctica de la inscripción solicitada:

No es posible practicar la inscripción del pleno dominio, por figurar inscrita a favor de doña Felipa de F. T. el usufructo vitalicio y no acreditarse la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por la extinción de dicho derecho.

Figurando inscrita la nuda propiedad de una mitad indivisa de la finca a favor de don Carlos D. de F. con carácter privativo, conforme el artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario por confesión de su causante doña María Eugenia N. C. y disolviéndose ahora el condominio que sobre referida finca ostenta don José S. y don C., indemnizando don Carlos a don José en la mitad de su valor que estima en 40.000 euros y declarando don Carlos y doña María Eugenia que el inmueble que se adjudica a don Carlos es privativo de él en su integridad y que su sociedad de gananciales tiene un crédito frente a don Carlos por importe de 40.000 euros y no siendo posible consignar la confesión contraria a una aseveración a otra confesión previamente registrada de la misma persona, no es posible hacer constar que como consecuencia de la disolución del condominio y el pago efectuado por don Carlos y don José S., de la mitad del valor del inmueble la totalidad del bien tenga

carácter privativo de don Carlos, siendo sólo posible inscribir una mitad indivisa del bien con carácter privativo de don Carlos por atribución de privatividad, y la otra mitad indivisa a favor de don Carlos con carácter privativo restringido conforme al artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario.

Contra esta calificación (...) Valladolid, catorce de enero del año dos mil nueve.—El Registrador.»

### III

El recurrente anteriormente expresado impugna la calificación alegando: en cuanto al primer defecto (relativo a la extinción del usufructo), porque, como figura al final del documento, el mismo fue presentado en la Administración Tributaria competente, con lo que, de conformidad con las Resoluciones de este Centro Directivo de 5 y 16 de febrero de 2008, ello cubre los requisitos necesarios para la inscripción. Y en cuanto a la atribución de privatividad al inmueble, que lo que realmente se afirma de la totalidad del inmueble, se solicita de la mitad adquirida ahora, lo que nada impide contraer los efectos de la atribución a la mitad ahora adquirida.

### IV

La Registradora se mantuvo en su criterio, elevando el expediente a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 3 de marzo de 2009.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1323, 1347 y 1358 del Código Civil, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, 95 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de esta Dirección General de 5 y 16 de febrero de 2008.

1. Son dos los problemas que plantea el presente recurso: el primero consiste en dilucidar si basta, para que el Registrador entienda cumplidos los requisitos fiscales exigidos por los artículos 254 y 255 de la ley Hipotecaria, que el documento se haya presentado en la Administración Tributaria; el segundo, si se contradice con una confesión de privatividad del precio hecha anteriormente una afirmación de dicha privatividad.

2. En cuanto al primero de los problemas, es decir, si para que se entiendan cumplidos los requisitos fiscales de los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria hace falta acreditar la liquidación o basta con acreditar que el documento ha sido presentado en la Administración Tributaria correspondiente, ha de resolverse en este último sentido, pues, como ha dicho este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), al día de hoy la aplicación de los preceptos de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y de las reformas introducidas en el procedimiento registral exigen que tales artículos se interpreten sistemáticamente, no pudiendo admitirse una interpretación literalista y que no tenga en cuenta la realidad social del tiempo en que han de aplicarse (cfr. art. 3 del Código Civil), por lo que bastará que el documento se haya presentado en la Administración Tributaria para entenderse cumplidos los requisitos fiscales, sin perjuicio de que el Registrador, si lo entiende procedente, pueda poner en conocimiento de dicha administración la no liquidación de un concepto que él entienda es liquidable.

3. También ha de estimarse el recurso en cuanto al segundo de los defectos. Consiste éste en que estima la Registradora que, figurando la mitad del ahora adquirente como privativo confesado, y adjudicándose ahora la totalidad como privativo, la afirmación que ahora se hace de que todo el bien es privativo es contraria a la afirmación que se hizo cuando se adquirió la primera mitad. Nada más lejos de la realidad. La doctrina ha distinguido, en cuanto al carácter de los bienes privativos y su inscripción en el Registro dos tipos: los privativos confesados, que son aquellos en que el cónyuge a quien perjudica la confesión dice que son privativos, pero tal cualidad no se acredita, y aquellos cuyo carácter privativo está totalmente acreditado. Pues bien: los privativos confesados, en

cualquier momento pueden convertirse en privativos acreditados si tal prueba se realiza. Por ello, si en su momento se confesó que una mitad del inmueble era privativo y ahora, al adquirir la segunda mitad se dice que es privativo en su totalidad, no se está haciendo una afirmación contradictoria sino complementaria de la primera. De todas formas, recurrente y Registradora están de acuerdo en que se inscriba como privativo confesado (privativo restringido le llama ésta) el bien de que se trata en cuanto a la mitad indivisa que ahora se adquiere.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en la forma que resulta de los anteriores fundamentos.

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, 17 de noviembre de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.