

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

858 *Resolución de 5 de diciembre 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 Almuñécar, a hacer constar el carácter privativo de una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. M. P. R., contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Almuñécar, doña María Cristina Palma López, a hacer constar el carácter privativo de una finca.

Hechos

I

El día 7 de abril de 2009 se presenta en el Registro de la Propiedad de Almuñécar tercera copia autorizada de la escritura de compraventa otorgada ante el Notario que fue de dicha población, don Javier Misas Barba, el día 9 de octubre de 1985. En la citada escritura comparecieron, además de la vendedora, don J. M. P. R. y su esposa, haciéndose constar en el otorgamiento de la misma que don J. M. P. R. «compra» –sin referencia al carácter de su adquisición–. No obstante, al final del texto de la escritura, se lee «Adición: “Don J. M. P. R. manifiesta que el dinero con que realiza la compra es de su exclusiva pertenencia, lo que asevera su esposa por ser cierto, y solicita su inscripción como privativo”. Vale.–Están las firmas de los comparecientes. Signado: Javier Misas. Rubricado y Sellado».

La finca en cuestión consta inscrita en el Registro a favor de don J. M. P. R con carácter presuntivamente ganancial.

II

Con fecha 22 de abril de 2009, la Registradora emite la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Almuñécar.

Hechos: I. Se presenta una tercera copia de una escritura otorgada ante el Notario de Almuñécar don Javier Misas Barba n.º 1166/1985. II. El citado documento ya originó la correspondiente inscripción 1a de la finca 23894 de Almuñécar. III. El objeto de la presentación es hacer constar el contenido de una Adición que figura al pie de la copia presentada y que supone variar el carácter de la adquisición; está inscrita con carácter presuntivamente ganancial y pasaría a inscribirse con carácter privativo por confesión, nunca con carácter privativo como se solicita en la referida adición. IV. El carácter privativo del precio o contraprestación no se ha justificado mediante una prueba documental pública, dadas las dificultades de la esencial fungibilidad del dinero; las resoluciones entre otras de 21-05-1998 y 18 de octubre de 1999 insisten en la misma doctrina, pues la manifestación sólo prueba, en su caso, que existió en su día un dinero privativo, pero no que se empleó en la nueva adquisición, dado que es exigible prueba documental pública y no puede destruirse de ese modo la presunción de ganancialidad, lo que no constituye obstáculo para que se declare enjuicio ordinario el carácter privativo del bien, pues en el juicio existe el principio de contradicción y audiencia, a diferencia de los medios calificadores del Registrador, por lo que no puede inscribirse el bien con carácter privativo. V. No haberse hecho constar en el Registro el carácter de la adquisición como “privativo por confesión” (reitero, nunca “privativo”) supone una cuestión conceptual, por entrar claramente en la delimitación a que se refiere el artículo 216 LH y a *sensu contrario* en el

artículo 212 LH al haberse alterado en las inscripciones realizadas el contenido del título, o bien –dadas las circunstancias de la rectificación del título y la libertad de que goza el Registrador al ejercer su función calificador– en la posible solicitud o petición hecha en su día por los interesados de que se practicara la inscripción discutida. VI. Considerando que tanto si se trata de un tema conceptual (217 y 218 LH y 329 del RH) o de la segunda causa señalada en el apartado anterior, los respectivos párrafos C) y D) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria exigen en uno u otro caso que para que pueda procederse a la rectificación se precise el consentimiento unánime de sus titulares e incluso en el primer supuesto, en el Registrador –art. 217-1.º– o en su defecto la Resolución judicial correspondiente, y con ello estos preceptos confirman la norma general -fiel reflejo del principio de legitimación- de estar los asientos practicados bajo la salvaguardia de los Tribunales y producir todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos que establece la Ley. VII. No pudiendo precederse al asiento solicitado, por los motivos más arriba expuestos, ni tampoco al que prevé el artículo 95.4 RH, al no constar el consentimiento de todos los interesados en la inscripción (en concreto, el de la esposa del presentante del documento, doña M. C. B. H.), sin perjuicio de proceder, una vez acreditado el perjuicio de que habla el artículo 326 RH, para que el Registrador, a iniciar el procedimiento a que se refiere el citado artículo. Fundamentos de derecho.–Los expresados en la exposición de los hechos. Acuerdo.–La suspensión de la inscripción del documento presentado en virtud de los fundamentos de derecho antes expresados.–La notificación de esta calificación al presentante y al Notario o autoridad que expide el documento en el plazo de 10 días hábiles de conformidad con el artículo 58.2 y 48 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y la prórroga del asiento de presentación de conformidad con el artículo 323 de la LH. Contra la precedente (...). No se ha tomado anotación de suspensión por no haberse solicitado. Almuñécar, veintidós de abril del año dos mil nueve. La Registradora.»

III

El recurrente anteriormente expresado impugna la calificación alegando que su esposa ya aseveró el carácter de privativo del dinero invertido.

IV

La Registradora se mantuvo en su calificación remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo el día 11 de mayo de 2009.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.324 del Código Civil; 18, 40, 212 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y 95 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de junio de 2003, 23 de marzo de 2004 y 12 de mayo de 2007.

1. Se pretende la constancia registral sobrevenida del carácter privativo de una finca inscrita como presuntivamente ganancial, con la especialidad de que se practicaría con base en la confesión contenida en la propia escritura de adquisición, mediante una adición que, o bien no constaba en la copia autorizada que en su momento fue objeto de inscripción, o bien no fue tenida en cuenta a la hora de despacharla.

2. En primer lugar ha de afirmarse que a falta de una prueba documental pública y directa sobre el carácter privativo de la contraprestación, no podrá procederse a inscribir la finca como privativa al amparo del apartado 2.º del artículo 95 del Reglamento Hipotecario, sino como privativa por confesión, conforme al apartado 4.º del mismo artículo.

Sin embargo, cuando pide el consentimiento de todos los interesados, concretamente de la esposa del recurrente, parece desconocer que dicho consentimiento ya fue prestado en la propia escritura de compraventa. En efecto, de la tercera copia presentada resulta que dicha esposa compareció al otorgamiento, y confesó la privatividad de la adquisición

por su cónyuge, según resulta de la adición a la escritura, cuya adecuación a las formalidades extrínsecas del documento no se ponen en duda en ningún momento. La falta de constancia registral de dicha confesión en su momento, por las razones que sean, y el tiempo transcurrido no afectan *per se* a su eficacia, de manera que la nueva presentación de una copia de la escritura es suficiente para que pueda procederse a hacer constar el carácter privativo por confesión al amparo del artículo 95, apartado 4.º, del Reglamento Hipotecario, mediante la práctica de la nota marginal a que se refiere el apartado 6.º del mismo precepto.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 5 de diciembre de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.ª Ángeles Alcalá Díaz.