

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3300 *Resolución de 2 de marzo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Gandía nº 4 a la rectificación de la inscripción, con carácter ganancial, de determinadas fincas.*

En el recurso interpuesto por doña M. E. L. V. F. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Gandía número 4, doña Margarita Aranda Mínguez, a la rectificación de la inscripción, con carácter ganancial, de determinadas fincas.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 27 de diciembre de 1985 ante el notario de Gandía, don Manuel Navarrete Rojas, bajo el número 2.111 de protocolo, se formalizó la compraventa, declaración de obra nueva y división horizontal de un edificio en Gandía en la que se adjudicaban a doña M. E. L. V. F. dos pisos del referido edificio. Doña M. E. L. V. F. fue representada en el otorgamiento de la escritura, especificándose en ésta su estado civil de casada con don C. J. Q. M., y declarándose en la misma escritura que «las adjudicaciones que verifiquen a los cónyuges lo son para su sociedad de gananciales». Dicha escritura fue objeto de inscripción en el entonces Registro de la Propiedad de Gandía número 1, inscribiéndose a favor de doña M. E. L. V. F. las registrales 53.430 y 60.581, resultantes de la división horizontal, con carácter presuntivamente ganancial la primera y con carácter ganancial la segunda.

El día 26 de octubre de 2015 se presentó en el Registro de la Propiedad de Gandía número 4 instancia suscrita por doña M. E. L. V. F., bajo el número 3896 de entrada y causando el asiento 1318 del Diario 30, por la que solicitaba que se rectificara el carácter de la adquisición relativa a las fincas registrales 53.420 (sic, en realidad la 53.430) y 60.581, por tener, según manifiesta, carácter privativo el dinero empleado para la adquisición de las mismas. Aporta al efecto una serie de documentos que, a su juicio, son justificativos de tal carácter privativo.

II

Dicha petición fue objeto de calificación negativa por parte de la registradora de la Propiedad de Gandía número 4, doña Margarita Aranda Mínguez, quien, el día 9 de noviembre de 2015, emitió nota en los siguientes términos: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: La Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento arriba indicado, ha resuelto con esta fecha su calificación negativa y se suspende la inscripción, de acuerdo con los siguientes: Hechos - Se presenta instancia suscrita por doña M. E. L. V. F. acompañada de una serie de documentos que en la misma se relacionan unidos por fotocopia junto con escritura de compraventa que causó las inscripciones cuya rectificación se pretende en la que se solicita la rectificación del carácter de la adquisición de las fincas registrales 53.420 (si bien consultados los libros registrales, la finca que consta inscrita a nombre de la interesada es la 53.430 y es esta la que se ha contemplado en el asiento de presentación) y 60.581. Dichas fincas constan inscritas a favor de la interesada y de don C. J. Q. M. con carácter presuntivamente ganancial dado que en la escritura en cuya virtud se practicó la inscripción comparecía la interesada representada por don S. P. P. quien adquiriría las fincas sin manifestación alguna

acerca del carácter de la adquisición. Ahora, doña M. E. L. V. F. aportando simples fotocopias de una serie de documentos que, por otra parte, no acreditan fehacientemente el carácter privativo del dinero empleado en su día para la adquisición de las citadas fincas registrales solicita unilateralmente la rectificación del carácter de la adquisición y que las mismas se inscriban como privativas suyas. Teniendo su origen la rectificación pretendida en un supuesto error en el título que la motivó la misma no podrá llevarse a cabo sino con el consentimiento del cónyuge a cuyo favor constan inscritas las fincas o de sus causahabientes o, en su defecto, a través de una resolución judicial recaída en juicio declarativo. Fundamentos de Derecho: Conforme al Artículo 18 LH, los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de los títulos en cuya virtud se solicita la inscripción, y en relación con el caso concreto los artículos siguientes: Los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los Tribunales. No tratándose el error cuya rectificación se pretende de ningún error material o de concepto, la rectificación requiere el consentimiento del cónyuge o resolución judicial conforme lo dispuesto en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria. En estos términos se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones como las de 23 de marzo de 2.004, 13 de septiembre de 2.005 o 19 de junio de 2.010. Y considerándose un defecto subsanable, se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Se notifica esta calificación al Funcionario autorizante y al presentante, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la última notificación de este acuerdo (Art. 322 y 323 L.H.). Contra esta decisión (...) En Gandía Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Margarita Aranda Mínguez registrador/a de Registro Propiedad de Gandía 4 a día nueve de noviembre de dos mil quince».

III

Mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Gandía número 4 el día 11 de diciembre de 2015, doña M. E. L. V. F. interpuso recurso contra la anterior calificación, en el que alega lo siguiente: «... Primero.—Que mediante escritura de veintisiete de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco, ante el Notario de Gandía, Don Manuel Navarrete Rojas, bajo el número 2111 de protocolo, compró a Perusal SL las fincas registrales números 53430 y 60581 del Registro de la Propiedad número 1. Segundo: Que en aquella fecha se encontraba casada con C. J. Q. M. Tercero: Que la inscripción de dicha compra se realizó como presuntamente ganancial. Cuarto: Que tanto el precio de la adquisición de la parte alícuota del solar como la construcción de la edificación, en la parte a ella concerniente lo fue con dinero que le donó su madre E. F. C. Y por lo tanto dicha adquisición lo fue con carácter privativo, aun cuando debido a la forma de otorgarse dicha escritura (mediante poder conferido por la exponente al comercial de dicha promoción, Don S. P. P.) no se hizo constar en la misma dicho extremo, ni se solicitaron por los representantes la comparecencia del entonces cónyuge de la exponente, para la ratificación del mismo del carácter de la adquisición. Quinto: Que no obstante, figurar inscritas las fincas con tal carácter, el ex cónyuge de la manifestante siempre ha considerado dichos inmuebles como privativos, de la misma y así lo pone de manifiesto con los siguientes documentos: - El pago de la comunidad pagado desde un primer momento desde la cuenta cuyo único titular era la exponente, se acredita dicho extremo con un certificado emitido por la entidad bancaria Bankia. - La certificación emitida por el secretario administrador de la comunidad de propietarios en el que se integran las fincas, que me entrega y dejo unido a esta matriz. - Por las manifestaciones realizadas por distintos testigos que constan en siete escritos, que me entregan y dejo unidos a esta matriz, sin perjuicio que dichas manifestaciones las vuelvan a realizar en documento público si así lo requiere este registro. - Los distintos recibos del ibi y de la tasa de recogida de basura. - Notificación de la gerencia territorial del catastro de Valencia-provincia, donde se le notifica a la exponente la resolución correspondiente. - La declaración censal simplificada de alta en el censo de profesionales, en relación a la actividad de arrendamiento de inmuebles, referido en exclusiva al bien objeto de la presente. -

Documentos de compromiso suscrito por la manifestante y la entidad encargada del alquiler de dicho inmueble, así como diversos recibos de las liquidaciones de los mismos. - Diversas facturas de reparaciones efectuadas en dicho inmueble y satisfechas por la manifestante. - Y como prueba concluyente la sentencia 210/02 del juzgado de primera instancia número 2 del Alcobendas, donde se hace constar el activo de la masa ganancial del disuelto matrimonio, compuesto por Doña M. E. L. V. F. y Don C. J. Q. M. y en el que no se encuentran las fincas reseñadas, anteriormente, dado que, como reitera la compareciente, dichas fueron adquiridas con carácter privativo por la misma, ya que el dinero con el que satisfizo el precio de compra y la construcción de las mismas procedía de la donación del dinero que le hizo su madre con carácter previo (...) Por todo lo cual Solicito Que con lo manifestado en este escrito se solicita la rectificación de la inscripción en el único sentido de hacer constar que la adquisición y construcción del inmueble se hizo con carácter privativo y, por lo tanto, la inscripción debe tener igual carácter la finca inscrita en el registro de la propiedad nº 1 de Gandía. Tomo 1385, libro 613, folio 77, finca 53430 y la finca inscrita en el tomo 1386, libro 614, folio 53, finca 60581».

IV

Mediante escrito, de fecha 21 de diciembre de 2015, la registradora emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe manifiesta que la finca registral número 60.581 figura inscrita con carácter ganancial, aunque por error en la calificación impugnada se hizo constar que tenía carácter presuntamente ganancial.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1079, 1323, 1324, 1361 y 1410 del Código Civil; 1.3.º, 3, 9, 18, 40 y 212 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 9, 95, 274, 298 y 327 del Reglamento Hipotecario; 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de junio de 2003, 23 de marzo y 10 de septiembre de 2004, 2 de febrero y 13 de septiembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 12 de mayo de 2007, 5 de diciembre de 2009, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011, 29 de febrero de 2012 y 28 de enero y 14 de mayo de 2013.

1. Debe decidirse en el presente expediente si para reflejar registralmente el carácter privativo de dos fincas, inscritas una como presuntamente ganancial y la otra como ganancial, es suficiente una instancia privada suscrita por la esposa en la que afirma la procedencia privativa del dinero utilizado para el pago del precio de la compraventa, a cuyo efecto acompaña una serie de documentos que, a su juicio, son justificativos de tal carácter privativo.

La registradora suspende la inscripción de la rectificación por entender que, conforme al artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, es necesario el consentimiento del esposo o, en su defecto, autorización judicial.

2. Es regla básica en nuestro Derecho hipotecario que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. entre otras, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 14 de mayo de 2013), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya a algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria).

No puede alterarse, por tanto, el contenido de los asientos sin dicho consentimiento o resolución judicial, o, en su caso, sin una acreditación fehaciente de lo manifestado que desvirtúe el contenido del título que motivó la inscripción vigente.

3. Con el fin de destruir la presunción de ganancialidad del artículo 1361 del Código Civil, la recurrente acompaña a su escrito de impugnación fotocopia de determinados documentos, tales como declaraciones testificales, certificados bancarios acreditativos de los pagos de gastos de comunidad con cargo a cuentas de titularidad exclusiva de la recurrente, o incluso una manifestación suscrita por su madre de forma privada y con firma no legitimada notarialmente afirmando que la cantidad destinada al pago de las fincas procedía de una donación realizada por ésta a favor de su hija, y así como los demás documentos enumerados en los antecedentes. Pero, aun cuando se aportaran los originales de tales documentos, no son aptos para destruir tal presunción de ganancialidad. Ésta puede destruirse por cualquiera de los medios de prueba admitidos en Derecho, llegando incluso este Centro Directivo a admitir la rectificación registral a petición de parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido cuando dicha rectificación se refiera a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto (cfr., entre otras, Resoluciones de 29 de febrero de 2012 y 14 de mayo de 2013). Ahora bien, en el ámbito registral, y para obtener la inscripción de un bien con carácter privativo, el artículo 95 del Reglamento Hipotecario exige –al margen del supuesto de confesión de privatividad por el consorte– que, en las adquisiciones a título oneroso, se justifique el carácter privativo del precio o contraprestación mediante prueba documental pública suficiente, sin que la mera afirmación de la procedencia privativa del dinero empleado sea suficiente dado, sobretodo, el carácter fungible del dinero. En el mismo sentido se ha pronunciado esta Dirección General a propósito de la rectificación de inscripciones registrales a petición de parte al exigir la prueba de los hechos acreditativos del error padecido de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, lo que no ocurre en el presente caso.

4. Finalmente, en contra de lo que afirma la recurrente, tampoco pueden servir de medio para rectificar el contenido del Registro las sentencias dictadas con ocasión del procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales iniciado con el fin de determinar las partidas que habrían de integrar el activo y pasivo de la sociedad de gananciales formada por los cónyuges titulares registrales, cuyo matrimonio quedó disuelto por causa de divorcio. Ciertamente es que en la enumeración contenida en las referidas sentencias de los bienes que integran el activo de la sociedad de gananciales no se incluyen las fincas objeto del presente recurso. Pero esto no puede significar en modo alguno que por ello se entienda cumplido el requisito impuesto por el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, según el cual «cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las notificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o en su defecto, resolución judicial. En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente (...)». Y ello porque, por un lado, y sin entrar a analizar la naturaleza y efectos de los procedimientos de liquidación del régimen económico matrimonial regulados en los artículos 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la legislación hipotecaria exige un juicio o procedimiento de carácter declarativo, en el que se solicite expresamente la rectificación de los asientos registrales, lo que no ocurre en el presente caso, y, por otro lado, nada obsta para que con posterioridad al referido procedimiento se realice una adición o complemento a la liquidación de la sociedad de gananciales, tal y como se contempla en el artículo 1079 del Código Civil, aplicable por remisión del artículo 1410 del mismo Código.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 2 de marzo de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.