

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10408** *Resolución de 30 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 27 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. G. A., en nombre y representación de don C. G. A., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 27, doña María Isabel Bañón Serrano, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

I

Mediante escritura, autorizada el día 26 de noviembre de 2021 por el notario de Madrid, don José Enrique Cachón Blanco, con el número 3.688 de protocolo, don A. M. S. y don C. G. A., este último casado en régimen de gananciales con doña C. C. C., compraron por iguales partes la finca registral número 4.127 del Registro de la Propiedad de Madrid número 27 por un precio total de 100.000 euros, pagándose 50.000 euros por el primer comprador citado mediante un cheque bancario y, los restantes 50.000 euros por don C. G. A. mediante transferencia bancaria.

En dicha escritura se hizo constar lo siguiente: «Hace constar expresamente don C. G. A. que con fecha 7 de junio de 2021 y en virtud de escritura otorgada en Madrid ante el Notario don Manuel Mellado Rodríguez con el número 927 de su protocolo, recibió de su madre doña M. A. N. en concepto de donación la suma de ochenta mil euros (80.000,00) importe que le fue ingresado en la cuenta número (...), procediendo por tanto de dicha cuenta el importe empleado para la presente adquisición teniendo la misma el carácter de privativo y así solicita que se inscriba en el Registro de la Propiedad. Copia autorizada de la citada escritura de donación se acompañará la copia que de la presente se expida si así fuera necesario».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 27, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Copia de escritura de compraventa, otorgada en Madrid a 26 de noviembre de 2021, ante el Notario don José Enrique Cachón Blanco, número 3688 de su protocolo. –Asiento 144 del Diario 50.º–

Calificado el precedente documento de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y los antecedentes obrantes en el Registro de la Propiedad, en base a los siguientes hechos:

Primero: Con fecha 29 de noviembre de 2021, el Notario autorizante presenta telemáticamente copia electrónica de la relacionada escritura, y el día 28 de diciembre de 2021, don A. M. S. aporta copia de dicho documento en soporte papel, en unión de diligencia de presentación telemática de fecha 27 de diciembre pasado, acreditativa de la autoliquidación del impuesto.

Segundo: Mediante dicho documento, don A. M. S. y don C. G. A., este último casado en régimen de gananciales con doña C. C. C., compran por iguales partes la finca registral 4127 de este Registro (...) de Madrid.

Tercero: Manifiesta el citado señor G. A., que el dinero utilizado para la compraventa proviene de una donación que le hizo su madre el pasado día siete de junio en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Manuel Mellado Rodríguez, número 927 de su protocolo, la cual no se aporta, habiendo sido ingresado el dinero de la relacionada donación en una cuenta bancaria, que posteriormente fue el origen del dinero empleado para la compraventa ahora calificada, solicitando por tanto, se inscriba su mitad indivisa con carácter privativo.

Calificado el precedente documento, dentro del plazo legal, y en virtud de la misma, se suspende la inscripción por los siguientes defectos y fundamentos de Derecho:

En Resolución dictada el 18 de octubre de 1999 por la Dirección General de los Registros y del Notariado, se hace constar que según el artículo 1361 del Código Civil, deben considerarse gananciales las adquisiciones de cuyo precio no se demuestre su origen privativo, sin que tenga valor la confesión, si no es conforme al artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario.

Los artículos 1346, 1347 y el citado 1361 del Código Civil, reseñan que tratándose de un bien adquirido a título oneroso por unos de los cónyuges constante matrimonio, el bien se presume ganancial, mientras no se demuestre lo contrario.

El artículo 95 del Reglamento Hipotecario exige que, en las adquisiciones a título oneroso, se justifique el carácter privativo del precio o de la contraprestación, mediante prueba documental pública. La exhibición al Notario autorizante de la escritura de donación por la que el comprador recibe un dinero igual al empleado en la compraventa, no es suficiente para destruir la presunción de ganancialidad. El hecho de que el comprador haya recibido una donación por importe de ochenta mil euros, prueba que en su día existió en su patrimonio privativo una cierta cantidad de dinero, pero no que sea ese dinero el que se está empleando ahora para la adquisición de otro bien, y no prueba el carácter privativo del precio o contraprestación satisfecho, ni destruyen la presunción de ganancialidad, no permitiendo, en consecuencia, inscribir el bien como privativo con carácter absoluto, sino solo como privativo confesado.

En conclusión, no puede inscribirse la privaticidad de la adquisición del adquirente, don C. G. A., sobre la base de la naturaleza privativa del precio invertido, pues este último extremo no ha quedado debidamente acreditado en los términos reglamentariamente requeridos.

– Resolución de 7 de noviembre de 2018 de la Dirección General de los Registros y del Notariado –BOE número 288, de 29 de noviembre de 2018.–

Por los defectos expuestos, suspendo la inscripción.

No se toma Anotación Preventiva de Suspensión por defectos subsanables, por no haberse solicitado.–

El asiento de presentación a que hace referencia este documento, queda prorrogado por el plazo de sesenta días contados desde que esta nota de calificación haya sido notificada. Al amparo de los artículos 323 322 de la Ley Hipotecaria.–

Ante esta Nota de calificación cabe solicitar, en el plazo de quince días, la calificación alternativa o sustitutoria que prevé el artículo 19 bis párrafo cuarto de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto.–

Contra esta Nota de Calificación cabe (...)

En Madrid, 11 de enero de 2022. La Registrador (firma ilegible) Fdo.: Doña María Isabel Bañón Serrano.»

## III

Contra la anterior calificación, doña M. A. G. A., en nombre y representación de don C. G. A., interpuso recurso el día 28 de febrero de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«(...) Calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y fundamentos de Derecho:

Suspensión inscripción cuota indivisa compraventa.

Con fecha 26 de noviembre de 2021 adquirí con carácter privativo el 25 % de una finca mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid José Enrique Cachón Blanco con número 3688 de protocolo por 50.000 euros, que aboné mediante transferencia desde la cuenta (...) al vendedor. En la escritura se hizo constar que el 7.06.21 en virtud de escritura autorizada por el Notario Manuel Mellado Rodríguez con número 927 de protocolo, mi madre me había donado 80.000 euros que se habían ingresado en la misma cuenta (...) de BBVA, Dicha donación, recogida en una escritura pública, fue debidamente liquidada y registrada ante la Comunidad de Madrid.

Fundamentos de Derecho: El artículo 1346.2 del Código Civil dice que son privativos de cada uno de los cónyuges los bienes adquiridos por donación, mientras que en el número 4 atribuye dicha condición a los bienes adquiridos a costa o en sustitución de otros bienes privativos. En este caso, queda acreditado que la adquisición de la cuota Indivisa del local. se hizo con dinero privativo procedente de la donación de mi madre, y por ello, debe tener la consideración igualmente de bien privativo.

El artículo 95.2 RH señala que el carácter privativo del precio o de la contra prestación del bien adquirido deberá justificarse mediante prueba documental pública. En este caso, el carácter privativo del dinero resulta tanto de la escritura pública de donación del dinero de mi madre a mi favor, como de los movimientos de la cuenta (...) de BBVA, de la que resulta como el dinero ingresó en mi cuenta, el día 7.06.2021, permaneció en esa misma cuenta, y el día 26.11.2021 se realizó la transferencia de 50.000 euros a la cuenta del vendedor. El precio se pagó pues con dinero de mi patrimonio privativo. Los movimientos de la cuenta y el breve plazo transcurrido entre la donación y la compraventa acreditan cumplidamente el carácter privativo del dinero invertido en la compraventa que debe tener necesariamente dicha condición.

(...) Solicito: (...)

Conforme a los artículos 1.346.3.º del Código Civil y 95.2.º del Reglamento Hipotecario, solicito del Registrador de la Propiedad la inscripción de la cuota indivisa de la finca adquirida con el carácter privativo expresado en la escritura de compraventa de 26.11.2021 a mi favor, al constar acreditado en la escritura pública de donación la procedencia del dinero empleado en la compraventa, apenas unos meses antes.»

Junto al escrito de recurso, se acompañó copia de la referida escritura de donación, así como un documento en el que constaban determinados movimientos de la cuenta bancaria referida.

## IV

Mediante escrito, de fecha 1 de marzo de 2022, la registradora de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General con su preceptivo informe.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 19 bis, 324, 326 y 328 de la Ley Hipotecaria; 3.1, 1346, 1324 y 1361 del Código Civil; 95 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de noviembre de 1970, 7 de marzo de 1988, 7 de

noviembre de 1991, 3 de marzo y 18 de junio de 1993, 26 de agosto y 23 de noviembre de 1998, 17 de enero de 2001, 11 de noviembre de 2002, 8 de febrero de 2004, 2 de enero y 5 de marzo de 2005, 27 de julio de 2006, 25 de octubre de 2007, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero y 5 de mayo de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero, 3 de marzo y 2 de noviembre de 2011, 17 y 20 de enero, 2 y 5 de marzo, 7 de julio, 4 de septiembre y 19 de octubre de 2012, 18 de enero, 8 de mayo, 12 y 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 17 de febrero y 28 de marzo de 2014, 9 de julio, 7 de septiembre, 1 de octubre y 30 de noviembre de 2015, 2 de marzo, 3 de mayo y 2 de agosto de 2016, 2 de febrero, 9 de mayo, 6 de junio y 21 de julio de 2017, 12 de enero, 28 de febrero, 23 de marzo, 18 de abril, 17 de mayo, 13 de septiembre, 31 de octubre y 7 de noviembre de 2018 y 30 de enero, 19 de marzo y 28 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de febrero de 2020 y 3 de junio de 2021.

1. Por la escritura de compraventa cuya calificación es objeto de impugnación, uno de los compradores –casado en régimen de gananciales– adquiere la mitad indivisa de una finca mediante precio (50.000 euros) que paga mediante transferencia bancaria con cargo a la cuenta cuyo número se indica; manifiesta que el dinero empleado en dicha adquisición lo recibió de su madre por donación mediante la escritura que se reseña y fue ingresado en la referida cuenta bancaria, y solicita que se inscriba esta adquisición con carácter privativo.

La registradora suspendió la inscripción solicitada por entender que, al exigir el artículo 95 del Reglamento Hipotecario que en las adquisiciones a título oneroso se justifique el carácter privativo del precio o de la contraprestación mediante prueba documental pública, el hecho de que el comprador haya recibido una donación por importe de 80.000 euros prueba que en su día existió en su patrimonio privativo una cierta cantidad de dinero, pero no que sea ese dinero el que se está empleando ahora para la adquisición de otro bien, y no prueba el carácter privativo del precio o contraprestación satisfecho, ni destruye la presunción de ganancialidad, no permitiendo, en consecuencia, inscribir el bien como privativo con carácter absoluto, sino sólo como privativo confesado.

El recurrente sostiene que el carácter privativo del dinero empleado en la compra resulta tanto de la escritura pública de donación reseñada (cuya copia acompaña al escrito de recurso), como de los movimientos de la cuenta indicada (cuyo extracto de movimientos también adjunta a dicho escrito).

2. Como cuestión previa, debe tenerse en cuenta que el hecho de que el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no sea el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (vid., por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013 y 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015). Y, según la doctrina reiterada de este Centro Directivo, el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación (cfr., por todas, las Resoluciones de 21 de julio de 2017, 31 de octubre de 2018 y 30 de enero de 2019).

Por ello, no pueden tomarse en consideración la copia de la escritura de donación ni el documento sobre movimientos de la cuenta bancaria con que el recurrente pretende acreditar el carácter privativo del dinero empleado en la compraventa a la que se refiere este recurso.

3. Respecto de la cuestión de fondo planteada, conviene recordar la doctrina de este Centro Directivo según la cual, en el ámbito registral, 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, sobre todo, el carácter fungible del dinero (cfr., por todas, las Resoluciones de 25 de octubre de 2007, 12 de junio de 2013, 2 de marzo de 2016, 2 de febrero de 2017, 7 de noviembre de 2018, 26 de febrero de 2020 y 3 de junio de 2021). Y también ha puesto de relieve que la prueba de la privatividad de la contraprestación es especialmente difícil cuando consiste en dinero, ya que su carácter fungible hace muy difícil demostrar que el dinero utilizado es privativo, pues para ello hay que acreditar de forma indubitada que el dinero invertido es justo el mismo que había adquirido anteriormente con igual carácter el cónyuge adquirente y que integraba su peculio privativo. 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, constanding 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.

Debe concluirse, por tanto, que en este caso no puede inscribirse la privatividad de la adquisición del ahora recurrente sobre la base de la naturaleza privativa del precio invertido, pues este último extremo no ha quedado debidamente acreditado en los términos reglamentariamente requeridos en el título presentado.

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, 30 de mayo de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.