

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

25653 *Resolución de 8 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 1, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Francisco Javier Manrique Plaza, notario de Jerez de la Frontera, contra la calificación del registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María n.º 1, don César Luis Jarabo Rivera, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 21 de marzo de 2025 ante el notario de Jerez de la Frontera, don Javier Manrique Plaza, con el número 1.495 de protocolo, don F. B. B., casado en régimen de gananciales con doña M. R. A. –también compareciente–, compró, «con carácter privativo», determinada vivienda. En dicha escritura se expresaba lo siguiente:

«(...) Segunda. Manifiesta don F. B. B., que el dinero con que realiza esta adquisición tiene carácter privativo; doña M. R. A., corrobora esta manifestación, solicitando ambos la inscripción en el Registro de la Propiedad con tal carácter».

II

Presentada Dicha escritura en el Registro de El Puerto de Santa María número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«César Jarabo Rivera, registrador/a titular del Registro de El Puerto de Santa María n.º 1, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Este folio forma parte de la Escritura/Procedimiento n.º 1495/2025 de fecha 21/03/2025 del Notario/Juzgado Francisco Javier Manrique Plaza de Jerez de la Frontera.

Asiento Diario: 1261/2025-n.º entrada: 2773/2025.

Antecedentes de hecho:

Primero. Con fecha 21/03/2025 se presentó en este Registro de la Propiedad el documento de referencia.

Segundo. En el día de la fecha el documento reseñado ha sido calificado por el Registrador que suscribe, basándose en los siguientes

Fundamentos jurídicos:

Primero. La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos 18, 66 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. De la misma resulta los siguientes defectos, que impiden practicar la inscripción del título calificado:

El mero reconocimiento de la naturaleza privativa del dinero empleado en la adquisición por el cónyuge del adquirente, sin prueba documental pública de la misma, tan solo permite su inscripción con carácter "confesado privativo". Su inscripción como privativo requiere el otorgamiento del correspondiente negocio jurídico, con causa onerosa o privativa, de atribución de tal carácter (artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria, 51 de su Reglamento, 1255 y 1361 del Código Civil y Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha y 30/11/22, 24/05/23, 07/07/23, 20/06/23 y 15/01/24, entre otras).

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador calificador acuerda:

- 1.º Suspender la inscripción del título calificado por el/los defecto/s antes indicado/s.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada ley.

Se advierte que una vez subsanados los defectos que impiden la inscripción del documento presentado:

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

El Puerto de Santa María, a fecha de la firma electrónica al pie del documento Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por César Jarabo Rivera registrador/a titular de Registro de El Puerto de Santa María 1 a día siete de mayo del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Francisco Javier Manrique Plaza, notario de Jerez de la Frontera, interpuso recurso el día 9 de junio de 2025 por escrito con los siguientes fundamentos de Derecho:

«I. Debemos mostrar nuestra absoluta disconformidad con la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad n.º uno del Puerto de Santa María, en relación con la escritura identificada en el encabezamiento del presente escrito.

El Registrador de la Propiedad manifiesta en su calificación, que "el mero reconocimiento de la naturaleza privativa del dinero empleado en la adquisición por el cónyuge del adquirente, sin prueba documental pública de la misma, tan solo permite su inscripción con carácter 'confesado privativo'. Su inscripción como privativo requiere el otorgamiento del correspondiente negocio jurídico, con causa onerosa o privativa, de atribución de tal carácter"; citando a continuación los preceptos legales que constan en la misma, así como varias Resoluciones de esta Dirección General.

En la cláusula correspondiente de la escritura en cuestión el adquirente (casado en régimen de gananciales) adquiere la finca con carácter privativo y a continuación su esposa corrobora esta manifestación, solicitando ambos la inscripción en el Registro de la Propiedad con tal carácter. No cabe mayor claridad en la rogación dirigida al Registro, coincidente exactamente con los términos en los que se expresa tanto el artículo 1.324 del Código Civil como el artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario que determina exactamente los términos en los que debe practicarse la inscripción y sus consecuencias sin necesidad de ninguna otra aclaración. Llama poderosamente la atención que a pesar

de la coincidencia absoluta del supuesto de hecho con los preceptos expresados ni siquiera sean mencionados por el Registrador de la Propiedad en su nota de calificación.

II. La Resolución de 15 de enero de 2024 (que se cita en la nota de calificación) en su fundamento de derecho tercero a modo de resumen establece varias opciones lícitas en relación con la sociedad de gananciales y la situación jurídica de los bienes en lo que se refiere al ámbito registral, y entre ellas se encuentra la siguiente: "Que un cónyuge confiese el hecho del carácter privativo de la contraprestación con la se adquirió el bien por el otro cónyuge, con lo que se sujeta al régimen especial de los artículos 1324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario". Difícilmente puede encontrarse mayor coincidencia entre la cláusula transcrita de la escritura y la opción considerada lícita por la resolución de referencia.

III. Por tanto, la confesión entre cónyuges que determinados bienes son propios de uno de ellos es bastante inter partes, sin que pueda perjudicar a los herederos forzosos del confesante ni a los acreedores, pero perfectamente inscribible, sin ninguna otra aclaración, en los términos que exactamente previene el artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario. No es necesario, por tanto, para su inscripción como privativo ni la prueba documental pública de la privatividad del dinero invertido en la adquisición, ni el otorgamiento de negocio jurídico alguno con causa onerosa o privativa, de atribución de tal carácter, puesto que estos serían otros supuestos diferente que con meridiana claridad describe la resolución citada entre las opciones que contempla, pero que obviamente no tienen nada que ver con el caso planteado en la escritura de referencia».

IV

El registrador de la Propiedad elevó el expediente con su informe a este Centro Directivo el día 18 de junio de 2025.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 1224, 1225, 1227, 1255, 1261, 1274 a 1277, 1278, 1279, 1297, 1315, 1323, 1325, 1328, 1346, 1347, 1323, 1352, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359 y 1361 del Código Civil; 9, 18, 21, 31, 34, 66, 326, 327, párrafo décimo, y 328, párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria; 385 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 4 y 125 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco; 213 del Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba, con el título de «Código del Derecho Foral de Aragón», el texto refundido de las Leyes civiles aragonesas; 51.6.ª, 90, 93, 94, 95, 96 y 101 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 18 de julio de 1991, 26 de noviembre de 1993, 19 de abril y 29 de septiembre de 1997, 24 de febrero, 27 de marzo, 25 de octubre y 20 de noviembre de 2000, 11 de diciembre de 2001, 26 de febrero y 17 de abril de 2002, 11 de junio de 2003, 8 de octubre de 2004, 25 de mayo de 2005, 8 de octubre y 29 de noviembre de 2006, 27 de mayo de 2019 y 15 de enero y 12 de febrero de 2020, y, Sala Tercera, de 2 de octubre de 2001; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de septiembre de 1937, 7 de junio de 1972, 10 de marzo y 14 de abril de 1989, 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991, 7 y 26 de octubre de 1992, 11 de junio de 1993, 28 de mayo de 1996, 21 de diciembre de 1998, 15 de marzo, 26 de mayo y 15 y 30 de diciembre de 1999, 8 de mayo y 7 de diciembre de 2000, 21 de julio de 2001, 17 de abril de 2002, 12 de junio y 18 de septiembre de 2003, 22 de junio de 2006, 6 de junio y 25 de octubre de 2007, 29 y 31 de marzo y 19 de octubre de 2010, 19 de enero, 13 de junio y 3 de septiembre de 2011, 12 de junio de 2013, 2 de febrero y 13 de noviembre de 2017 y 24 de enero, 30 de julio y 7 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de junio y 17 de diciembre de 2020, 15 de enero y 8 y 9 de septiembre de 2021, 4 de julio y 30 de noviembre de 2022, 24 de mayo, 20 de junio, 7 de julio y 9 de octubre de 2023 y 15 de enero y 8 de julio de 2024.

1. Mediante la escritura cuya calificación es impugnada compra determinada finca una persona casada en régimen de gananciales, si bien manifiesta «que el dinero con que realiza esta adquisición tiene carácter privativo»; y su esposa, también compareciente, «corroborra esta manifestación, solicitando ambos la inscripción en el Registro de la Propiedad con tal carácter».

El registrador de la Propiedad suspende la inscripción solicitada por entender lo siguiente: «El mero reconocimiento de la naturaleza privativa del dinero empleado en la adquisición por el cónyuge del adquirente, sin prueba documental pública de la misma, tan solo permite su inscripción con carácter “confesado privativo”. Su inscripción como privativo requiere el otorgamiento del correspondiente negocio jurídico, con causa onerosa o privativa, de atribución de tal carácter (artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria, 51 de su Reglamento, 1255 y 1361 del Código Civil y Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha y 30 de noviembre de 2022, 24 de mayo de 2023, 7 de julio de 2023, 20 de junio de 2023 y 15 de enero de 2024, entre otras)».

El notario recurrente alega que en la referida cláusula de la escritura calificada no cabe mayor claridad en la rogación dirigida al Registro, coincidente exactamente con los términos en los que se expresa tanto el artículo 1324 del Código Civil como el artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario que determina exactamente los términos en los que debe practicarse la inscripción y sus consecuencias sin necesidad de ninguna otra aclaración. Añade que llama poderosamente la atención que a pesar de la coincidencia absoluta del supuesto de hecho con los preceptos expresados ni siquiera sean mencionados por el registrador de la Propiedad en su nota de calificación.

2. Según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., entre otras citadas en los «Vistos» de la presente, las Resoluciones de 4 de julio y 30 de noviembre de 2022, 24 de mayo, 30 de junio y 7 de julio de 2023 y 15 de enero y 8 de julio de 2024) son perfectamente lícitas las siguientes opciones en relación con la sociedad de gananciales, y la situación jurídica de los bienes privativos, en lo que se refiere al ámbito registral:

Primera. Justificar indubitadamente el carácter privativo del bien. Si el bien es fungible, como ocurre con el dinero, dicha justificación debe realizarse siempre mediante prueba documental pública. En este sentido, esta Dirección General en Resolución de 30 de mayo de 2022 ha manifestado que «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, constando 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».

Segunda. Que un cónyuge confiese el hecho del carácter privativo de la contraprestación con la que se adquirió el bien por el otro cónyuge, con lo que se sujeta

al régimen especial de los artículos 1324 del Código Civil y 95.4 del Reglamento Hipotecario.

Tercera. Que los cónyuges celebren un negocio jurídico de atribución de carácter privativo, pero dejando claramente expresada la causa onerosa o gratuita de dicho negocio.

3. En el presente caso, de la redacción de la escritura calificada resulta inequívocamente que se trata de la segunda de las opciones reseñadas en el anterior fundamento de derecho. Y de la interpretación literal y sistemática del artículo 95 del Reglamento Hipotecario se desprende que si el carácter privativo del precio del bien comprado no se justifica mediante prueba documental pública sino que la privatividad resulta sólo de la confesión del consorte, se expresará dicha circunstancia en la inscripción y ésta se practicará a nombre del cónyuge a cuyo favor se haga aquélla –vid apartados 2 y 4 de dicho artículo (y, como dispone el apartado 5 del mismo precepto reglamentario, si la confesión de privatividad se refiriese solamente a una parte del precio, la inscripción se practicará a nombre del cónyuge a cuyo favor se haga aquélla 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)–.

Es indudable, por tanto, que la inscripción debe practicarse a nombre del esposo comprador indicando que la privatividad del bien adquirido resulta sólo de la confesión de su esposa.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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, 8 de septiembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.