

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11118 *Resolución de 20 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 23, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don E. C. A. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 23, doña María Elena Rodríguez Pelоче, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 21 de mayo de 2015 ante el notario de Madrid don Fernando de la Cámara García, con el número 912 de protocolo, don E. C. A., casado en régimen de gananciales con doña M. R. F., compró, «con carácter privativo», determinada vivienda. En dicha escritura se expresaba que el precio se pagaba mediante un cheque bancario nominativo con cargo a cuenta y se añadía lo siguiente:

«[...] el dinero aplicado a la compra de la finca a que esta escritura se refiere procede de la adjudicación en la liquidación de gananciales con su anterior esposa dña. J. M. M.; quiere hacer constar que la Sección Vigésimocuarta de la Audiencia Provincial de Madrid dictó sentencia n.º 8052/12 en el Recurso de apelación 1006/12, interpuesto por Dña. J. M. M. contra la Sentencia del Juzgado de 1.ª Instancia de Madrid n.º 25 dictada en el procedimiento n.º 594/11 de formación de inventario. En esta Sentencia, la Sección 24 de la Audiencia Provincial confirmó íntegramente la resolución dictada por dicho Juzgado n.º 25. El Juzgado n.º 25 en la liquidación de dicha sociedad de gananciales n.º 11/2014, le adjudicó, entre otros bienes, el importe en metálico de 120.000 Euros que le fueron abonados por dña. J. M. M. mediante cheque número [...], de la cuenta número [...] del Banco de Santander por importe de 100.000 Euros; y otro de 20.000 Euros, mediante cheque n.º [...] de la cuenta [...] de Bankia, y que es precisamente con una porción de aquella adjudicación, con la que se paga aquí y ahora el precio que constituye el motivo de ser de la presente compraventa, por lo que tiene el carácter de bien privativo del mismo, lo que ratificará su actual esposa Doña. M. R. F., y solicita que así se haga constar por el Sr. Registrador de la Propiedad en los libros a su cargo».

II

Presentada el día 30 de julio de 2025 dicha escritura fue en el Registro de la Propiedad de Madrid número 23, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Naturaleza del documento: Compraventa.

Notario/autoridad: don Fernando de la Cámara García.

Fecha del documento; veintiuno de mayo de dos mil quince.

Protocolo/n.º autos: 912/2015.

Número de asiento y Diario: 2624/2025.

Incidencias del procedimiento registral: Calificado con Defecto 28/08/2025;

Examinado el contenido de los asientos del Registro y de los documentos presentados, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, resuelvo no practicar la inscripción solicitada en el precedente documento que es copia autorizada electrónica de una escritura autorizada el veintiuno de mayo de dos mil quince, por la notario de Madrid, Don Fernando de la Cámara García, como sustituta de su compañera de residencia [sic], número de protocolo 912/2015, que ha causado en éste Registro el asiento número 2624 del Diario 2025, por concurrir las siguientes circunstancias de hecho y fundamentos de derecho:

Hechos.

Por la escritura calificada Don E. C. A., manifestando estar casado en régimen supletorio de gananciales con doña M. R. F., compra la finca número 6722 de este Registro y manifiesta que la adquiere con carácter privativo, haciendo constar que el dinero invertido en la compraventa, es de propiedad privativa suya, por cuanto procede de la adjudicación en la liquidación de sociedad de gananciales con una esposa anterior en la que se le adjudicó, entre otros bienes, determinado importe en metálico, mediante los cheques que reseña y que es precisamente con una porción de aquella adjudicación, con la que paga ahora el precio de la compraventa, lo que ratificará su actual esposa.

El medio de pago del precio de la compraventa que se formaliza es un cheque bancario nominativo que se incorpora.

Aporta el interesado un documento privado firmado por doña M. R. F., cuya firma aparece legitimada por Notario, que incorpora una fotocopia de los cheques reseñados en la escritura, y en el que dicha señora solicita que se inscriba la referida finca con carácter de bien privativo a nombre del comprador.

Defectos observados y fundamentos de Derecho.

Conforme a estos antecedentes se suspende la inscripción solicitada expresamente con carácter privativo, por no acreditarse suficientemente el carácter privativo del precio o contraprestación, conforme al artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de la DGRN de 28 de noviembre de 1988, 18 de octubre de 1999, 7 de diciembre de 2000, 13 de octubre de 2003, 25 de octubre de 2007 y 12 de junio de 2013 y 2 de febrero de 2017, toda vez que de la escritura de compraventa calificada y en la instancia que se acompaña, no resulta acreditado fehacientemente el carácter privativo del dinero invertido en la adquisición de la finca adquirida, pues si bien el artículo 1361 del Código Civil permite prueba en contrario a la presunción de ganancialidad que proclama, esta prueba se complica en el caso del dinero por su carácter fungible que hace muy difícil demostrar que el dinero recibido en la anterior liquidación de gananciales es el mismo que se ha utilizado en la adquisición posterior a la que se quiere dar el carácter privativo en basa al criterio de subrogación real, por virtud del cual son gananciales o privativos los bienes adquiridos por sustitución de otros que tuvieran tal carácter, planteando mayores problema de calificación aquellos supuestos de adquisiciones en las que media precio, que genera la dificultad de probar el nexo de unión entre el dinero, y el efectivo pago del precio, por ello la DGRN exige acreditar de forma fehaciente el carácter privativo del dinero empleado por el comprador de modo que resulte que ese dinero es exactamente el que se ha recibido con carácter privativo, –sea por numeración, identificación exacta del medio de pago, etc. No siendo suficiente la remisión a la existencia de un dinero privativo obtenido por dicha adjudicación, si ha perdido su individualidad, ni que el cheque bancario nominativo empleado como medio de pago haya sido librado por la misma entidad bancaria donde se realizó el ingreso del dinero donado, y los fondos procedan de dicha cuenta, pues no resulta acreditado, por medio alguno, que del movimiento de la citada cuenta no resulte ingreso alguno de distinta procedencia a la del dinero donado, circunstancia ésta que pudiera desvirtuar el carácter privativo que habría de reconocérsele al saldo de resultar acreditadas las anteriores circunstancias.

Por lo anteriormente expresado salvo prueba de manera indubitada y no meramente indicaría del nexo de unión entre el dinero privativo y el precio que se satisface solo sería admisible la inscripción de la escritura presentada, siempre que así se solicite y con el consentimiento del cónyuge confesante, con carácter privativo por confesión conforme al artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario.

También es posible que ambos cónyuges pacten la atribución del carácter privativo de la finca adquirida por acuerdo de atribución de dicho carácter como negocio jurídico propio conforme a los artículos 1255 y 1355 del Código Civil (Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de junio de 2020, 8 de septiembre de 2021, 30 de noviembre de 2022, 7 de julio de 2023 y 8 de julio de 2024), pero siempre que, tanto la declaración del artículo 95.4 del Reglamento hipotecario, dada la trascendencia jurídica de la confesión, como el acuerdo de atribución de privatividad, consten en documento público.

Conforme a lo expresado se suspende la inscripción solicitada hasta la subsanación en su caso del defecto observado.

Puede [...].

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Elena Rodríguez Peloché registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid 23 a día veintinueve de agosto del dos mil veinticinco».

El día 12 de septiembre de 2025 se presentó en el mismo Registro escrito por el que don E. C. A. solicitó la inscripción de la referida escritura, para lo que se acompañó fotocopia del decreto dictado en procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales relacionado en dicha escritura y nueva fotocopia de los cheques reseñados en la anterior nota de calificación, y, el día 29 de septiembre de 2025, la registradora resolvió considerar no subsanados los defectos indicados en aquella e hizo constar que la extensión de dicha nota no supone prórroga del asiento de presentación de la escritura y contra la nota de calificación extendida en la misma con fecha 29 de agosto de 2025, pueden interponerse los recursos indicados en la misma en los plazos en ella señalados.

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. C. A. interpuso recurso el día 24 de octubre de 2025 por escrito en el que, además de referirse a las Resoluciones de este Centro Directivo citadas en la calificación registral impugnada, alegaba, en síntesis, que en la escritura calificada, con el documento privado con firma legitimada notarialmente de doña M. R. F., así como el decreto del Juzgado de Primera Instancia número 25 de Madrid, que liquidaba la sociedad de gananciales de don E. C. A. y doña J. M. M., quedaba suficientemente acreditado que el dinero utilizado en la compra de la finca descrita era privativo, por quedar acreditado de forma indubitada que el metálico invertido era el mismo que se adquirió con los cheques de 20.000 y 100.000 euros respectivamente; y, por ello, en este caso podía inscribirse la privatividad de la adquisición sobre la base de la naturaleza privativa del precio invertido, pues este último extremo había quedado debidamente acreditado en términos reglamentariamente requeridos.

IV

La registradora de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo el día 5 de noviembre de 2025. En dicho informe alegaba que, dada la fecha de entrada en la Sede Electrónica de la Oficina del Registro General del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes el día 21 de octubre de 2025, el recurso se había interpuesto fuera de plazo. Según constaba en el expediente, el mismo día dio traslado del recurso interpuesto al notario autorizante de la escritura calificada, sin que se hubiera recibido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 bis, 322, 324, 326 y 328 de la Ley Hipotecaria; 3.1, 1346, 1324 y 1361 del Código Civil; 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 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, 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, 3 de junio de 2021, 30 de mayo, 4 de julio y 30 de noviembre de 2022, 24 de mayo, 20 de junio y 7 de julio de 2023 y 15 de enero, 27 de febrero y 2 de septiembre de 2024.

1. Por la escritura de compraventa cuya calificación es objeto de impugnación, adquiere determinada finca el ahora recurrente, casado en régimen de gananciales, quien manifiesta en dicho título que la adquiere con carácter privativo porque el dinero invertido en la compraventa tiene este mismo carácter, por cuanto procede de la adjudicación en la liquidación de sociedad de gananciales con una esposa anterior por la cual se le adjudicó, entre otros bienes, determinado importe en metálico, mediante los cheques que reseña (con indicación de los números de la respectiva cuenta corriente bancaria) y que es precisamente con una parte de ese dinero adjudicado con la que paga ahora el precio de la compraventa, lo que ratificará su actual esposa.

El medio de pago del precio de la compraventa que se formaliza es un cheque bancario nominativo que se incorpora (expedido con cargo a una cuenta corriente diferente a las antes expresadas).

Aporta el interesado un documento privado firmado por su actual esposa, cuya firma aparece legitimada por notario, que incorpora una fotocopia de los cheques reseñados en la escritura, y en el que dicha señora solicita que se inscriba la referida finca con carácter de bien privativo a nombre del comprador.

La registradora suspendió la inscripción solicitada por entender que no se acredita suficientemente el carácter privativo del precio o contraprestación, conforme al artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 1988, 18 de octubre de 1999, 7 de diciembre de 2000, 13 de octubre de 2003, 25 de octubre de 2007, 12 de junio de 2013 y 2 de febrero de 2017, toda vez que de la escritura de compraventa calificada y de la instancia que se acompaña no resulta acreditado fehacientemente el carácter privativo del dinero invertido en la adquisición de finca, ni que el cheque bancario nominativo empleado como medio de pago haya sido librado por la misma entidad bancaria donde se realizó el ingreso del dinero donado, y los fondos procedan de dicha cuenta, pues no resulta acreditado, por medio alguno, que del movimiento de la citada cuenta no resulte ingreso alguno de distinta procedencia a la del dinero donado, circunstancia ésta que pudiera desvirtuar el carácter privativo que habría de reconocérsele al saldo de resultar acreditadas las anteriores circunstancias. Añade que, por lo anteriormente expresado, salvo prueba de manera indubitada y no meramente indiciaria del nexo entre el dinero privativo y el precio que se satisface, solo sería admisible la inscripción de la escritura presentada, siempre que así se solicite y con el consentimiento del cónyuge confesante, con carácter privativo

por confesión conforme al artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario. Además, hace constar que es posible que ambos cónyuges pacten la atribución del carácter privativo de la finca adquirida por acuerdo de atribución de dicho carácter como negocio jurídico propio conforme a los artículos 1255 y 1355 del Código Civil (Resoluciones de esta Dirección General de 12 de junio de 2020, 8 de septiembre de 2021, 30 de noviembre de 2022, 7 de julio de 2023 y 8 de julio de 2024), pero siempre que, tanto la declaración a que se refiere el artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario, dada la trascendencia jurídica de la confesión, como el acuerdo de atribución de privatividad, consten en documento público.

El recurrente alega que con los documentos presentados y referidos queda suficientemente acreditado que el dinero utilizado en la compra de la finca descrita es privativo, por quedar acreditado de forma indubitada que el metálico invertido es el mismo que se adquirió con los cheques entregados mediante adjudicación en la liquidación de la anterior sociedad de gananciales del comprador.

2. Con carácter previo es necesario hacer referencia a la cuestión procedimental planteada por la registradora en su informe al alegar el recurso se ha interpuesto fuera de plazo.

El artículo 322 de la Ley Hipotecaria, en su segundo párrafo, respecto de la notificación de la calificación negativa al presentante, establece lo siguiente: «Dicha notificación se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común [...]».

La referencia que a los preceptos de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, contiene la Ley Hipotecaria debe entenderse hecha actualmente a los correspondientes artículos de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Conforme a al artículo 40 de esta ley, en su apartado 2, «toda notificación deberá ser cursada dentro del plazo de diez días a partir de la fecha en que el acto haya sido dictado, y deberá contener el texto íntegro de la resolución, con indicación de si pone fin o no a la vía administrativa, la expresión de los recursos que procedan, en su caso, en vía administrativa y judicial, el órgano ante el que hubieran de presentarse y el plazo para interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro que estimen procedente». Y, en su apartado 3, añade lo siguiente: «Las notificaciones que, conteniendo el texto íntegro del acto, omitiesen alguno de los demás requisitos previstos en el apartado anterior, surtirán efecto a partir de la fecha en que el interesado realice actuaciones que supongan el conocimiento del contenido y alcance de la resolución o acto objeto de la notificación, o interponga cualquier recurso que proceda».

En el presente caso, dado que en la notificación de la calificación impugnada no consta expresamente el plazo de un mes para interponer este recurso, no puede acogerse la alegación que de extemporaneidad hace la registradora debiendo este Centro Directivo entrar en el fondo del asunto.

3. Respecto de la cuestión sustantiva 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 (y al margen del supuesto de confesión de privatividad por el consorte –conforme a los artículos 1324 del Código Civil y 95.4 del citado Reglamento Hipotecario–; y del supuesto en que los cónyuges celebren un negocio jurídico de atribución de carácter privativo, pero dejando claramente expresada la causa onerosa o gratuita de dicho negocio) exige 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 complicado 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 tubularmente 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, constandingo 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 (*vid.*, entre las más recientes, las Resoluciones de 30 de mayo, 4 de julio y 30 de noviembre de 2022, 24 de mayo, 20 de junio y 7 de julio de 2023 y 15 de enero, 27 de febrero y 2 de septiembre de 2024).

Debe concluirse, por tanto, que en el presente caso –en que falta ese soporte de la correspondencia entre el pago realizado y el dinero privativo del comprador– no puede inscribirse la privatividad de la adquisición del ahora recurrente sobre la base de la misma naturaleza privativa de la contraprestación, 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 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, 20 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.