

Resolución de 30 de mayo de 2023
Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

Materia

Materia Civil. Régimen Económico Matrimonial. Sociedad de gananciales. Bienes privativos.

Introducción

La DGSJFP estima privativo un local en que el primer pago se hizo con dinero privativo en aplicación del criterio de adquisición económica del artículo 1356 del Código Civil.

Normativa aplicable

Artículo 1356 del Código Civil.

Los bienes adquiridos por uno de los cónyuges, constante la sociedad por precio aplazado, tendrán naturaleza ganancial si el primer desembolso tuviera tal carácter, aunque los plazos restantes se satisfagan con dinero privativo. Si el primer desembolso tuviera carácter privativo, el bien será de esta naturaleza.

Artículo 1357 del Código Civil

Los bienes comprados a plazos por uno de los cónyuges antes de comenzar la sociedad tendrán siempre carácter privativo, aun cuando la totalidad o parte del precio aplazado se satisfaga con dinero ganancial.

Se exceptúan la vivienda y ajuar familiares, respecto de los cuales se aplicará el artículo 1354.

Antecedentes de hecho

En fecha 14 de diciembre de 1987, V. A. M., casado en régimen de gananciales, adquiere un piso manifestando que el primer plazo había sido pagado con dinero privativo del comprador y que posteriormente su esposa confirmaría dicho carácter privativo, solicitando que se inscriba a su nombre. Dicha confirmación se produjo en fecha 4 de septiembre de 1992, añadiendo que los sucesivos plazos también fueron con dinero privativo.

Dichas escrituras se presentan en fecha 17 de enero de 2023 ante el Registro de la Propiedad de Palencia, obteniendo una calificación negativa.

Conflicto/Controversia

El conflicto que subyace en el presente asunto es determinar la naturaleza privativa o ganancial del inmueble.

Fundamentos de la calificación negativa

El Registrador niega la inscripción del piso con carácter privativo. Entiende que es necesario la concurrencia de ambos esposos, o sus herederos, para determinar su carácter ganancial o privativo. Además, habiéndose confesado la privatividad del primer pago, sin saber el porcentaje que representa respecto del total, no puede determinarse el porcentaje de privatividad de la vivienda ni el carácter del resto de la finca.

Asimismo, niega la posibilidad de aplicar las presunciones de privatividad en casos de precio aplazado al no haberse justificado si tal piso tiene el carácter de vivienda familiar.

Alegaciones parte recurrente

El recurrente considera que debe aplicarse la presunción del artículo 1356 al ser el primer desembolso privativo, sin que quepa duda alguna respecto de la documentación que presentó, y no puede aplicarse la excepción del artículo 1357 al ser destinado el piso al despacho de abogados del recurrente.

Fundamentos de Derecho

La DGSJFP, partiendo de la base de que la sociedad de gananciales hace suyos las ganancias obtenidas por los cónyuges y atribuye carácter ganancial a los bienes adquiridos a título oneroso con cargo a bienes gananciales mediante el principio de subrogación real, considera que dicho principio no es absoluto, al anteponerse otros criterios fijados por el legislador.

Particularmente, en los bienes adquiridos por uno de los cónyuges mediante precio aplazado, el artículo 1356 del Código Civil determina su carácter en función de si el desembolso inicial se realiza con dinero privativo o ganancial, en pos del criterio de accesión económica.

En el presente caso, determinado que el primer pago, aun siendo por confesión, tiene carácter privativo, dicho carácter tendrá el piso, sin que pueda aplicarse la excepción del artículo 1357 al exigir que dicho inmueble hubiera sido adquirido antes de constituirse la sociedad de gananciales.

Parte dispositiva

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública estima el recurso interpuesto.