

Inmobiliario

Carácter privativo de la adquisición de un inmueble por quien está en trámite de separación judicial: acreditación en documento extranjero

(RDGSGFP de 23 de febrero del 2022 —BOE núm. 62, de 14 de marzo—)

Cuando media una separación de hecho prolongada en el tiempo, en ocasiones no se entienden integrados en la sociedad de gananciales los bienes adquiridos por uno de los cónyuges, en especial si lo fueron con su propio trabajo.

ELISA TORRALBA MENDIOLA

Profesora titular de Derecho Internacional Privado de la Universidad Autónoma de Madrid

Consejera académica de Gómez-Acebo & Pombo

La Dirección General desestima el recurso frente a la suspensión de la inscripción de una escritura de compraventa de un inmueble en la que la compradora afirmaba estar casada, pero en trámite de separación judicial, y que adquiriría la finca «con carácter privativo». Manifestaba que dicho carácter de adquisición se justificaba por la renuncia de derecho efectuada por su marido en un documento público otorgado ante un notario de la República Dominicana y debidamente apostillado. En fecha posterior a esta escritura, un juzgado de Guadalajara dictó sentencia de divorcio contencioso entre ambos cónyuges. En la sentencia se expresaba que, no existiendo bienes en común, no se realizaba ningún pronunciamiento al respecto.

Los motivos en los que se basó la suspensión de la inscripción fueron los siguientes: a) que, en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa, la compradora estaba casada, por lo que la adquisición había de ser para la comunidad de bienes, y b) que la manifestación de que la adquisición era privativa con base en el documento de renuncia no podía tenerse en cuenta, ya que se trataba de un documento privado que no es admisible en la legislación española, pues, para que los cónyuges pacten que a partir de cierto momento las adquisiciones hechas por un cónyuge sean privativas, lo procedente serían unas capitulaciones matrimoniales en que se pactara otro régimen como único (separación de bienes) o una confesión de privatividad para un caso concreto.

Sobre el primer motivo, la compradora, sin cuestionar que su régimen económico matrimonial fuera el de gananciales, afirmaba el carácter privativo de la adquisición porque llevaba tiempo separada. Alegaba que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha admitido que cuando media una separación de hecho seria y prolongada en el tiempo no se integran en la comunidad los bienes adquiridos por uno de los cónyuges, en especial los adquiridos con su propio trabajo e industria. En su caso, estaba separada de hecho desde hacía cinco años, como resultaba, además, de la declaración del esposo, y para adquirir la vivienda había solicitado un préstamo hipotecario en el que ella era única prestataria. No obstante, la Dirección General desestima estas alegaciones por considerar que «nada de ello se contempla en la escritura».

Respecto del documento de renuncia del marido, la resolución recuerda que, para que un título tenga acceso al Registro de la Propiedad, deben cumplirse ciertos requisitos y que algunos de ellos no concurren en este caso.

Así, aunque el documento extranjero está debidamente apostillado, no cumple el requisito de equivalencia respecto de uno español que permitiría

modificar el Registro, ya que faltan en él ciertos elementos estructurales: que sea autorizado por quien tenga atribuida en su país la competencia de otorgar fe pública y que el autorizante garantice la identificación del otorgante, así como su capacidad para el acto o negocio de que se trate.

En el caso, en la escritura de compraventa no se había emitido juicio alguno de equivalencia de las funciones de los notarios dominicanos con las desplegadas por el notariado español y tampoco se acreditaba tal equivalencia por otros medios (documentación complementaria, bien expedida por notario español o extranjero, bien por otro funcionario con competencia para ello o incluso por la aportación de otros medios de prueba). (Nótese que, incluso de haberse hecho el juicio de equivalencia notarial, el registrador podría disentir de él, en cuyo caso debería motivarlo expresa y adecuadamente). Junto con ello, el documento de renuncia expedido en la República Dominicana no era más que un documento privado cuyas firmas habían sido legitimadas notarialmente, lo que no lo convierte en una escritura pública y, no siéndolo, carece de fuerza probatoria respecto del hecho que motiva su otorgamiento.