

# RESOLUCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

A cargo de Arturo GALLARDO RUEDA  
Letrado del Ministerio de Justicia

## RESOLUCION DE 26 DE MARZO DE 1955

### Bienes gananciales.

Adquirida determinada finca por una señora casada, se hizo constar en el asiento que, "aunque los efectos legales sean los mismos, tiene interés el matrimonio comprador en hacer constar que la adquisición se hace con dinero procedente del trabajo e industria y ahorro de la mujer, a cuyo nombre solicitan se lleve a efecto esta inscripción, sin que la casa comprada pierda por ello su carácter ganancial". Por escritura de 30 de septiembre de 1946, presentada en 1949, el marido vende el inmueble a determinado adquirente, mereciendo el referido título la siguiente nota: "No admitida la inscripción del presente documento porque, siendo titular nominal, en el Registro de la Propiedad, de la casa vendida, la esposa del vendedor, y no resultando constatada registralmente en forma adecuada e inequívoca la naturaleza ganancial de dicha finca, ha debido otorgar la venta la aludida esposa con la concurrencia del marido en función de consentir éste su venta." Añádase que el defecto pudiera ser insubsanable.

Confirmada la nota calificadora por el presidente de la Audiencia, la Dirección revoca el auto en virtud de las consideraciones que se extractan:

A) *Por la presunción sancionada en el artículo 1.407 del Código civil, se reputarán gananciales, mientras no se demuestre su carácter privativo, y podrá proceder a enajenarlos el marido sin consentimiento de la mujer, los bienes a que se refiere el artículo 1.401 en relación con el 1.396.*

B) *No procede aplicar al presente caso la regla del artículo 96, párrafo segundo, del Reglamento hipotecario vigente, por haber sido autorizada la escritura que motiva el recurso con anterioridad a su entrada en vigor.*

Vid., a propósito de la cuestión, las Resoluciones de 28 abril y 11 octubre 1941 y 30 marzo 1943.

A. G. R.

## RESOLUCION DE 29 DE MARZO DE 1955

### Derechos personales.

Por escritura de 3 de junio de 1843, el cesionario de determinada finca se obligó a entregar a otro acreedor del cedente cierta participación en el líquido de las rentas o de la venta del inmueble; y solicitada la cancelación de esta carga por estimarla simple mención obligacional, fué denegada por estimar que constituía verdadero derecho real.

Confirmada la calificación por el presidente de la Audiencia, la Dirección General revoca el auto de terminación, en virtud de la siguiente doctrina:

A) *Debe reconocerse la existencia de múltiples asientos practicados en los folios registrales que reflejan derechos personales, los cuales por haber sido inscritos no pueden haber visto alterada su naturaleza, y cuya eliminación, así*

como la de las menciones, constituyó uno de los principales objetivos de la reforma hipotecaria de 1944-46, puesto de relieve en la exposición de motivos de dicha Ley al afirmar que debe evitarse "el farragoso lastre de cargas prescritas, que inútilmente continúan mencionándose y arrastrándose en el Registro, en detrimento de la contratación".

B) Para decidir la dificultad que ofrezca la determinación concreta del alcance real o personal de un derecho subjetivo deberá atenderse a los elementos y caracteres constitutivos del mismo, puesto que las circunstancias de que los particulares de los asientos cuya cancelación se insta no sean menciones, sino que aparecen en inscripciones en vigor, y las sucesivas transmisiones, cesiones o permutas del derecho de participación, reflejadas en el Registro, cualquiera que sea su semejanza con la figura del censo consignativo, no tienen la virtualidad suficiente para poder modificar la verdadera naturaleza del derecho personal, ni tampoco deben servir para eludir al amparo de la libertad del sistema de "numerus apertus" de nuestra legislación inmobiliaria, la pertinente aplicación de lo ordenado en el artículo 98 de la vigente Ley Hipotecaria.

Vid. Resoluciones de 21 julio 1920, 11 abril 1930, 23 noviembre 1934, 17 octubre 1945 y 27 marzo 1947.

A. G. R.