

Compra de inmueble por pareja de hecho y problemas registrales

Adelaida Medrano Aranguren

Magistrada del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid

EXTRACTO

El presente caso nos plantea los problemas registrales que ante el Registro de la Propiedad pueden ocasionarse a las parejas de hecho, con ocasión de la compra de una vivienda destinada a vivienda habitual, ante la falta de una regulación jurídica sistemática de esta figura, que, si bien es real en nuestra sociedad, no lo es en la normativa civil, aunque sí en la administrativa. La normativa de nuestras comunidades autónomas ha otorgado un determinado estatus a las parejas de hecho, con la creación añadida de los registros correspondientes de parejas de hecho de cada comunidad. Esta normativa administrativa proporciona determinados efectos jurídicos entre los convivientes, y, sin embargo, no pueden verse beneficiados de la norma civil en materia de regímenes económico-matrimoniales, precisamente porque no hay matrimonio entre ellos, pese a lo cual y con ocasión de su registro administrativo, han de definir cuál de ellos será el que rija sus relaciones patrimoniales. Esta contradicción será la causante de las discrepancias permanentes entre notarios y registradores de la propiedad a la hora de inscribir la compraventa de viviendas por las parejas de hecho.

Palabras clave: parejas de hecho; compraventa de inmueble; inscripción registral.

Fecha de entrada: 10-09-2018 / Fecha de aceptación: 26-09-2018

ENUNCIADO

Mediante escritura de compraventa autorizada por el notario de Bilbao, don AAA, con el número 91 de protocolo, los integrantes de una pareja de hecho inscrita como tal en el Registro de Parejas de Hecho del Gobierno Vasco con sujeción al régimen de gananciales del Código Civil (según se acredita con Resolución de 22 de septiembre de 2003, del delegado territorial de Vivienda y Asuntos Sociales en Vizcaya, cuyo testimonio quedó incorporado a la escritura) adquirieron el pleno dominio de una vivienda como vivienda habitual «con carácter privativo y por mitades indivisas, en atención al criterio de la Resolución de la Dirección General de los Registros y de Notariado de fecha de 7 de febrero de 2013».

La pareja de hecho acredita haber pactado el régimen de gananciales mediante pacto regulador que incorporan, inscrito en el registro de parejas de hecho. Al amparo de dicho pacto, el régimen económico matrimonial se regirá por lo dispuesto en los artículos 1344-1410 del Código Civil. En concordancia con las STS de 27 mayo y 23 de julio de 1998 y la Ley de Parejas de Hecho 2/2003 de 7 de mayo, se aplican por tanto a los convivientes las normas de la sociedad de gananciales.

El notario no contempla dificultad jurídica alguna en otorgar la escritura que ha firmado con las partes, para que se inscriba con carácter privativo y por mitades indivisas en el Registro de la Propiedad, criterio este que no es compartido por el registro citado, pues considera que, con ocasión de la inscripción de las partes como pareja de hecho, la Ley 2/2003, de 7 de mayo, reguladora de las parejas de hecho de la Comunidad Autónoma del País Vasco no recoge una aplicación genérica y en bloque del estatuto ganancial al régimen de convivencia, incluso cuando haya sido objeto de un pacto expreso de remisión. Tan solo el apartado 1 del artículo 5 dispone: «Los miembros de la pareja de hecho podrán regular las relaciones personales y patrimoniales derivadas de su unión mediante documento público o privado, con indicación de sus respectivos derechos y deberes, así como de las compensaciones económicas para el caso de la disolución de la pareja».

¿Puede inscribirse la compra de la finca con carácter privativo por mitades indivisas, o el compromiso de ganancialidad expresado por la pareja de hecho les vincula impidiendo lo anterior?

Cuestiones planteadas:

- Aplicación del régimen de gananciales a las parejas de hecho en la compra de vivienda habitual.
- Alcance jurídico del compromiso administrativo adquirido en la normativa autonómica.
- Presunción de ganancialidad en las parejas de hecho.

SOLUCIÓN

El presente caso práctico tiene por objeto determinar si es o no posible practicar la inscripción de una compra de vivienda en favor de los integrantes de una pareja de hecho con carácter privativo y por mitades indivisas, habida cuenta de que tal pareja, con ocasión de su inscripción en el Registro de Parejas de Hecho del Gobierno Vasco, acordó expresamente someterse al régimen económico-matrimonial de sociedad de gananciales previsto por el Código Civil.

Por el Registro de la Propiedad, ha sido denegada la inscripción con los siguientes argumentos: se solicita la inscripción por mitades indivisas y con carácter privativo, del bien adquirido por la pareja de hecho sometida al régimen de gananciales en virtud de pacto expreso inscrito en el Registro de Parejas de Hecho, sin que se exprese la causa que justifique la no operatividad del principio de subrogación real, por cualquier causa admitida en derecho, bien porque se acredite la procedencia privativa del precio con el que realiza la adquisición de la mitad indivisa de la vivienda por cada uno de los dos convivientes, o bien porque se pacte el reembolso al tiempo de la liquidación de la sociedad, que en virtud de tal pacto, se rige por las normas de la sociedad de gananciales del Código Civil. La pareja de hecho compareciente acredita haber pactado el régimen de gananciales mediante pacto regulador que incorporan, inscrito en el registro de parejas de hecho. Al amparo de dicho pacto, el régimen económico matrimonial se regirá por lo dispuesto en los artículos 1.344-1.410 del Código Civil. En concordancia con las STS de 27 de mayo y 23 de julio de 1998, y la Ley de Parejas de Hecho 2/2003, de 7 de mayo, se aplican por tanto a los convivientes las normas de la sociedad de gananciales. Establece el artículo 1354: Los bienes adquiridos mediante precio o contraprestación, en parte ganancial y en parte privativo, corresponderán proindiviso a la sociedad de gananciales y al cónyuge o cónyuges en proporción al valor de las aportaciones respectivas. Dicho precepto es aplicable a la vivienda habitual, lo que es procedente en el presente caso, ya que los comparecientes manifiestan que adquieren la vivienda para ser destinada a vivienda habitual.

Admitido por el artículo 1.323 del CC el trasvase patrimonial de un bien ganancial al patrimonio privativo de uno de los cónyuges por donación, permuta, venta, etc., «debe igualmente

admitirse que los cónyuges, con ocasión de la adquisición de determinado bien a tercero, pueden convenir que este ingreso de manera directa y *erga omnes* en el patrimonio personal de uno de ellos a pesar de no haberse acreditado la privatividad de la contraprestación», siempre y cuando ese negocio conyugal atributivo (independiente del de adquisición) obedezca a una causa que justifique la no operatividad del principio de subrogación real (art. 1347.3 CC), como sería por ejemplo el derecho de reembolso a que se refiere el artículo 1.358 del CC. En el bien entendido de que tal negocio atributivo no debe confundirse con la confesión de privatividad del artículo 1.324 del CC (RDGRN de 25 de septiembre de 1990). Por tanto, salvo que se acuerde el reembolso al tiempo de la liquidación del régimen pactado, faltaría que los comparecientes justifiquen al carácter privativo del dinero con el que cada uno de ellos adquiere respectivamente la mitad indivisa de la vivienda, con la finalidad de que quede acreditado el carácter privativo de la adquisición. Dicha exigencia es necesaria para destruir la presunción de ganancialidad que rige al amparo del artículo 1.360 y 1.347.3 del CC.

Por el notario que ha otorgado esta escritura, no se está en absoluto conforme con el Registro de la Propiedad, pues conforme a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de febrero de 2013, que se cita en la escritura de compraventa, los convivientes de una pareja de hecho pueden regular las consecuencias de su estado como tengan por conveniente, respetando los límites del artículo 1.255 del CC, y así lo declaró la STS de 27 de mayo de 1998, por lo que se admite que pacten entre ellos que les sean de aplicación las normas que disciplinan el régimen de sociedad de gananciales, pero estos pactos, pese a que sean inscritos en el Registro de Parejas de Hecho, no perjudican a terceros. Por otro lado, la Ley 2/2003, de 7 de mayo, reguladora de las parejas de hecho de la Comunidad Autónoma del País Vasco no recoge una aplicación genérica y en bloque del estatuto ganancial al régimen de convivencia, incluso cuando haya sido objeto de un pacto expreso de remisión. Tan solo el apartado 1 del artículo 5 dispone: «Los miembros de la pareja de hecho podrán regular las relaciones personales y patrimoniales derivadas de su unión mediante documento público o privado, con indicación de sus respectivos derechos y deberes, así como de las compensaciones económicas para el caso de la disolución de la pareja».

En este sentido, y conforme a la doctrina de esa dirección general, resulta difícil extender una organización jurídica basada en el carácter público del estatuto conyugal a unas relaciones personales que, desde el punto de vista jurídico, destacan por lo contrario debido a los siguientes motivos: 1. La imposibilidad de crear una sociedad de gananciales —que es un régimen económico matrimonial— sin matrimonio; 2. La falta de publicidad de la misma frente a terceros; y 3. La imposibilidad de pactar entre los convivientes capítulos matrimoniales, pues según la citada resolución «no cabe aplicar el régimen económico matrimonial a quienes excluyen el matrimonio y, en consecuencia, no se pueden aplicar a la unión de hecho preceptos matrimoniales de la sociedad de gananciales». Por todo ello, no es posible aplicar a las uniones extramatrimoniales el régimen de la sociedad de gananciales ni siquiera si este tiene su origen en un pacto expreso de los convivientes. Además, el apartado 1 del artículo 4 de la Ley reguladora de las parejas de hecho de la Comunidad Autónoma del País Vasco dispone: «Se crea el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma del País Vasco, dependiente orgánicamente del departamento que en cada momento tenga atribuida su gestión, de carácter administrativo y funcionamiento descentraliza-

do». Es decir, reconoce expresamente el carácter administrativo del Registro, lo que es esencial y que lo diferencia del Registro de la Propiedad y del Registro Civil, que son de carácter jurídico (art. 1 y 18 de la Ley Hipotecaria y exposición de motivos de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil). Este carácter hace que los documentos y títulos inscritos en estos registros hagan publicidad en perjuicio de terceros de los derechos que resulten de los mismos, a diferencia del Registro de Parejas de Hecho que, por ser administrativo, su contenido no perjudica a tercero.

Vemos, por lo tanto, que el Registro de la Propiedad rechaza la inscripción porque, a su juicio, habiéndose sometido expresamente al régimen de gananciales, este régimen es el que debe aplicarse y, conforme a los artículos 1.346, 1.347 y 1.361 del CC, es necesaria la expresión de una causa que justifique la inaplicación del principio de subrogación real, según el cual se inscribirían los bienes con carácter ganancial. Mientras que la notaría entiende, por el contrario, que no es aplicable el régimen de la sociedad de gananciales, a pesar de haber pactado expresamente los adquirentes la sujeción al mismo, pues dichos pactos, aunque válidos al amparo de la Ley 2/2003, de 7 de mayo, regulador de las parejas de hecho del País Vasco, no surten efectos frente a terceros, siendo además el Registro de Parejas de Hecho un registro de naturaleza meramente administrativa (art. 1.4 de la mencionada ley).

A la vista de las cuestiones planteadas, debe decidirse si el pacto por el que los integrantes de una pareja de hecho debidamente inscrita acuerdan someterse al régimen económico-matrimonial de la sociedad de gananciales tiene como consecuencia que la inscripción de la adquisición debe practicarse con carácter ganancial aun no habiendo matrimonio; y, para el caso de ser afirmativa la respuesta a la anterior, si puede llevarse a efecto la inscripción en la forma solicitada, esto es, con carácter privativo y por mitades indivisas. Comenzando por la primera de las cuestiones, cabe recordar que el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 27 de mayo de 1998, confirmada por otras de fecha posterior (sentencias de 18 de febrero de 2003, 12 de septiembre de 2005, 8 de mayo de 2008 o 15 de enero de 2018) afirmó que: «Naturalmente que cabe que los convivientes regulen las consecuencias de su estado como tengan por conveniente, respetando los límites generales del artículo 1.255 CC; o bien que conductas significativas o de actos con ese mismo carácter patentecen que quieran constituir una sociedad o una comunidad de bienes». En el mismo sentido se pronunció el Tribunal Constitucional, en la Sentencia número 93/2013, de 23 de abril, dictada a propósito del recurso de inconstitucionalidad interpuesto contra la Ley Foral 6/2000, de 3 de julio, para la igualdad jurídica de las parejas estables de Navarra, que declara expresamente, en su fundamento jurídico 5, que «consustancial a esa libertad de decisión, adoptada en el marco de la autonomía privada de los componentes de la pareja, es el poder de gobernarse libremente en la esfera jurídica de ese espacio propio, ordenando por sí mismos su ámbito privado, el conjunto de derechos, facultades y relaciones que ostenten, si bien dentro de ciertos límites impuestos por el orden social, ya que la autonomía privada no es una regla absoluta. Así, el art. 1255 del CC plasma el principio de autonomía de la voluntad en las relaciones contractuales privadas, y dispone que los contratantes pueden establecer todos los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente "siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público"». Los convivientes pueden alcanzar pactos tendentes a regular las consecuencias patrimoniales de su unión, siempre que no sean contrarias a los referidos límites generales. Así, podrán pactar váli-

damente entre ellos que les sean de aplicación las normas que disciplinan, en general, los distintos regímenes económicos matrimoniales, y en concreto el de la sociedad de gananciales, bien por remisión a los artículos que regulan dicho régimen económico matrimonial –como ocurre en el presente caso–, bien por la adopción de pactos concretos que tradujeran en el convenio entre convivientes las normas de la sociedad de gananciales.

No obstante, debe recordarse el criterio sentado por esta dirección general en Resolución de 7 de febrero de 2013. Ciertamente, no está regulada en las leyes una aplicación genérica y en bloque del estatuto ganancial al régimen de convivencia, incluso cuando haya sido objeto de un pacto expreso de remisión. En este sentido, resulta difícil extender una organización jurídica basada en el carácter público del estatuto conyugal a unas relaciones personales que, desde el punto de vista jurídico –no así desde el social–, destacan precisamente por lo contrario. Esto es así por los siguientes motivos: a) la imposibilidad de crear una sociedad de gananciales –que es un régimen económico-matrimonial– sin matrimonio, b) falta de publicidad de la misma frente a terceros, y, c) la imposibilidad de pactar entre los convivientes capítulos matrimoniales; y dado que los regímenes económico-matrimoniales solo pueden establecerse a través de capitulaciones matrimoniales, de ello se derivaría que los convivientes no pueden pactar que entre los mismos rijan las normas reguladoras de un régimen económico como es el de la sociedad de gananciales. Así pues, carece de sentido aplicar a las uniones extramatrimoniales el régimen legal supletorio de la sociedad de gananciales, incluso mediante pacto expreso de los convivientes.

Como pone de relieve la misma resolución, mediante pacto expreso se puede admitir la posibilidad de que los convivientes, valiéndose de los medios de transmisión ordinarios –sea permuta, donación, sociedad civil o incluso irregular–, puedan conseguir que todos o parte de los bienes de titularidad de uno de ellos lleguen a pertenecer a ambos «proindiviso», sujetándose a las normas generales de la comunidad ordinaria y de la contratación. Junto a lo anterior es evidente que en el momento de adquirir un bien o derecho concreto puede adquirirse en comunidad por ambos convivientes, versando dichos pactos sobre bienes o derechos concretos. Cabe una comunidad de bienes entre los convivientes, si queda acreditado que tenían una inequívoca voluntad de hacer común la vivienda. De no acreditarse el pacto expreso o tácito de constitución de una comunidad, deviene obligado concluir su inexistencia. A falta de pacto expreso, las participaciones en esa comunidad serán por partes iguales. Además, como recuerda la misma resolución, el documento donde consten los pactos será inscribible en el Registro de Parejas de Hecho, pero nunca perjudicarán a terceros. Tales consideraciones se expresan respecto de la ley andaluza de parejas de hecho, pero deben considerarse también aplicables a la Ley 2/2003, de 7 de mayo, por cuanto su contenido en este punto que ahora interesa es prácticamente idéntico (pues fija la plena libertad de pactos para establecer el régimen económico de la relación de la pareja estable y de la compensación por disolución, así como su inscribibilidad en el Registro de Parejas de Hecho). Así, del artículo 4.1. de la referida Ley 2/2003, de 7 de mayo, resulta que el Registro de Parejas de Hecho es un registro administrativo. Diferencia importante y esencial –para este expediente– respecto de la naturaleza del Registro de la Propiedad que, conforme los artículos 1 y 18 de la Ley Hipotecaria, tiene el carácter de registro jurídico. Lo mismo ocurre con el Registro Civil, y de la exposición de motivos de la Ley 20/2011, de 21 de julio, se deduce de forma clara el carácter

jurídico de este registro. Esta circunstancia hace que los documentos y títulos que contienen los actos y negocios que resulten inscritos en estos registros hagan publicidad en perjuicio de terceros de los derechos que resulten de los mismos. A diferencia de estos, el Registro de Parejas de Hecho es un registro administrativo y por tanto su contenido no perjudica a tercero.

Por lo tanto, la solución del caso planteado ha de dar la razón al notario, pues, según los razonamientos precedentes, no puede aplicarse a la inscripción en el Registro de la Propiedad por los integrantes de la pareja de hecho el régimen económico-matrimonial de la sociedad de gananciales, a pesar de haber sido pactado expresamente, sin que pueda admitirse lo que ha sido calificado por algún sector doctrinal y jurisprudencial como «matrimonio parcial», limitado únicamente a los efectos económicos. Ello no obsta para que, en aras de la voluntad expresamente declarada de los convivientes de hacer comunes los bienes adquiridos durante la convivencia, puedan estos inscribirse a nombre de aquellos, pero deberá realizarse por medio de figuras como la de la sociedad particular, universal o la comunidad de bienes, siendo esta última la fórmula utilizada en la escritura de compraventa.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas:

- Código Civil, arts. 1.255, 1.323, 1.324, 1.347.3, 1.354, 1.358 y 1.360.
- RDGRN de 7 de febrero de 2013, 12 de junio de 2016 y 2 de febrero de 2017.
- Ley 2/2003, del País Vasco (parejas de hecho), arts. 4.1 y 5.1.