
Inscripció de béns matrimonials

PID_00265026

Pedro Ávila Navarro
Teresa Sánchez Hernández

Temps mínim de dedicació recomanat: 2 hores





Pedro Ávila Navarro

Registrador de la propietat. Notari. Llicenciat en Humanitats per la UOC.

Teresa Sánchez Hernández

Registradora de la propietat de Sant Feliu de Llobregat 2.

La revisió d'aquest recurs d'aprenentatge UOC ha estat coordinada per la professora: Marian Gili Saldaña (2019)

Segona edició: setembre 2019
© Pedro Ávila Navarro, Teresa Sánchez Hernández
Tots els drets reservats
© d'aquesta edició, FUOC, 2019
Av. Tibidabo, 39-43, 08035 Barcelona
Realització editorial: FUOC

Cap part d'aquesta publicació, incloent-hi el disseny general i la coberta, no pot ser copiada, reproduïda, emmagatzemada o transmesa de cap manera ni per cap mitjà, tant si és elèctric com químic, mecànic, òptic, de gravació, de fotocòpia o per altres mètodes, sense l'autorització prèvia per escrit dels titulars dels drets.

Índex

Introducció	5
Objectius	6
1. Inscripció de béns de guanys	7
1.1. Inscripció de l'adquisició i actes d'administració	7
1.2. Inscripció d'actes de disposició	8
1.3. Règim dels béns "confessats"	9
2. Traspassos patrimonials entre cònjuges	10
3. El règim de separació	11
4. Disposició de l'habitatge familiar o quasi familiar	12
4.1. Disposició de l'habitatge familiar	12
4.2. L'habitatge quasi familiar o de parella estable	13
5. Règims estrangers	14
6. Repercussions registrals de la separació i del divorci	15
6.1. Actes inscriptibles	15
6.2. Títol inscriptible	16
Resum	17
Activitats	19
Exercicis d'autoavaluació	19
Solucionari	20

Introducció

La inscripció de béns adquirits per una persona casada es fa amb subjecció al seu règim matrimonial, segons els casos. Als territoris en els quals el règim legal supletori del matrimoni no és el de guany es comprèn millor que en els altres la coexistència a Espanya de diferents legislacions civils i la necessitat d'indicar en l'escriptura d'adquisició i en la inscripció posterior el règim a què estan subjectes els adquirents. Aquest règim no es pot inferir del simple veïnatge, ja que depèn, segons els casos i la data de celebració del matrimoni, de la llei personal comuna, de la d'un d'ells elegida per ambdós, de la residència comuna immediatament posterior a la celebració, del lloc de celebració del matrimoni, o, en dret transitori, del veïnatge civil del marit al temps de la celebració (vegeu l'article 9.2 Cc en la versió actual i en les anteriors); l'article 161 RN diu que "respecte d'espanyols la nacionalitat i la seva identitat s'acrediten pel passaport o pel document nacional d'identitat", i afegeix que "el veïnatge pel lloc d'atorgament, llevat que manifesti l'interessat una altra cosa", incís que ha declarat nul per la STS (3a.) 20.05.2008 ("La presumpció de connexió del lloc de l'atorgament del document públic amb l'acreditació d'un determinat veïnatge civil és contrària a les previsions de l'article 14 Cc, sense que guardi cap relació amb les formes d'adquisició d'un concret veïnatge civil, que tampoc no resulta de la simple manifestació de l'interessat, la qual cosa determina l'anul·lació del precepte quant a l'incís objecte d'impugnació [...]"). L'afirmació del veïnatge civil i, per tant, del règim econòmic matrimonial requereixen més indagació del notari, en la línia de l'article 160 RN ("Les circumstàncies de professió i veïnat s'expressen pel que consti al notari o resulti de les declaracions dels atorgants i dels seus documents d'identitat").

En efecte, la prova del règim econòmic matrimonial ha de consistir, com la de l'estat civil, en l'afirmació dels interessats, i s'ha de basar en els mateixos principis de confiança en la declaració solemne; sobretot si es té en compte que el possible frau de l'adquirent que, per exemple, afirma falsament estar casat en règim de separació i no de comunitat, es podria fer igualment mitjançant la també falsa declaració de ser solter, que s'hauria d'acceptar segons l'article 363 RRC; i tant si el règim vigent té origen legal supletori, com si ha estat pactat en capitulacions (la pràctica no concorda sempre amb aquestes afirmacions; de vegades s'exigeix la prova del règim matrimonial, sobretot del de separació en territori de guany, i més si ha estat pactat en capitulacions).

Tanmateix, la força absorbent dels de guany ha fet que es prescindixi amb freqüència d'aquestes reflexions i en territoris de dret comú s'ometi la constància del règim; però les escriptures així redactades solen tenir problemes quan han de tenir efectes en territoris amb diferent règim legal supletori.

Objectius

En aquest mòdul trobareu els continguts i les eines imprescindibles per a assolir els objectius següents:

- 1.** Familiaritzar-se amb la inscripció dels béns de guanys: adquisició, actes d'administració i actes de disposició d'aquests béns.
- 2.** Conèixer la presumpció de pertinença a la societat de guanys i el règim dels béns "confessats" o confessió de privativitat entre cònjuges.
- 3.** Apreciar la mecànica i el funcionament dels traspessos patrimonials entre cònjuges, tant les aportacions a la societat de guanys, com les transmissions del patrimoni de guanys al privatiu.
- 4.** Conèixer el règim de separació i els problemes que poden sorgir en cas de separació o divorci.
- 5.** Saber el règim de disposició de l'habitatge familiar o quasi familiar i els requisits necessaris per a inscriure'l.
- 6.** Facilitar les nocions essencials per a conèixer els requisits necessaris per a la inscripció en el cas de règims estrangers.
- 7.** Saber les repercussions registrals de la separació i el divorci, i els actes i títols inscriptibles en aquests casos.

1. Inscripció de béns de guanys

1.1. Inscripció de l'adquisició i actes d'administració

Els articles 90 i seg. RH regulen la inscripció dels béns de guanys o presumptivament de guanys. Es poden aplicar analògicament a qualssevol altres règims de comunitat (sigui de guanys o universal) existents a Espanya (i gairebé als estrangers, encara que en aquests caldria verificar si la regulació estrictament registral del Reglament hipotecari s'adapta al dret substantiu de què es tracti).

Els diversos números d'aquests articles van preveient les possibles situacions d'adquisició i hi atribueixen un règim registral o un altre, però per a la seva comprensió cal tenir en compte que es tracta de reflectir la titularitat registral d'acord amb la voluntat o, almenys, amb la declaració dels mateixos interessats. I així:

1) Inscripció amb caràcter de guanys

La finca només s'inscriu "amb caràcter de guanys" quan el cònjuge adquirent, o tots dos cònjuges adquirents, manifesten que adquireixen amb aquest caràcter. Altrament, els béns es poden qualificar de guanys només per la presumpció legal de pertinença a la societat de guanys¹ i s'inscriuen, per tant, "amb caràcter presumptivament de guanys". Aquesta distinció no és gaire important, perquè els uns i els altres (de guanys o presumptivament de guanys) queden subjectes per als actes posteriors al règim dels béns de guanys, de codisposició i coadministració: és necessari el consentiment dels dos cònjuges o l'autorització judicial supletòria.

⁽¹⁾Art. 1361 Cc

2) Inscripció a nom dels dos cònjuges

En canvi, sí que hi ha una altra distinció més important: la finca, encara que sigui de guany, només s'inscriu a nom dels dos cònjuges quan adquireixen els dos; si n'adquireix un de sol, s'inscriu a nom d'aquest i, segons els casos, amb caràcter de guanys o presumptivament de guanys. La titularitat formal o registral ha de ser d'un sol dels cònjuges. Això no vol dir que la propietat civil pertanyi només a aquest, perquè la finca estarà integrada en la societat de guanys, i si el cònjuge titular vol fer un acte de disposició necessitarà el consentiment de l'altre; però, amb tot, podrà fer per si sol alguns actes:

- Els d'administració, perquè, segons l'article 1384 Cc "són vàlids els actes d'administració de béns [...] fets pel cònjuge al nom del qual figurin", que és el que passa en aquestes inscripcions.

- Els "registrals", que els articles 93.4 i 94.2 RH equiparen als d'administració: "agrupacions, segregacions o divisions d'aquestes finques, les declaracions d'obra nova sobre aquestes, la constitució dels seus edificis en règim de propietat horitzontal i qualssevol altres actes anàlegs realitzats per si sol pel titular registral".

3) Presumpció de pertinença a la societat de guanys

Més difícil és la pretensió que un cònjuge casat en règim de societat de guanys fa una adquisició amb caràcter privatiu, perquè la presumpció rigorosa de pertinença a la societat de guanys de l'article 1361 Cc ("es presumeixen de guanys els béns existents en el matrimoni mentre no es provi que pertanyen privativament al marit o a la dona") també porta al rigor de la prova de privativitat. L'article 95 RH, després de dir que "s'han d'inscriure com a béns privatis del cònjuge adquirent els adquirits durant la societat de guanys que legalment tinguin aquest caràcter" (això no es dir gaire cosa: equival que s'han d'inscriure com a béns privatis els béns privatis), hi afegeix una cosa més seriosa: "el caràcter privatiu del preu o de la contraprestació del bé adquirit s'ha de justificar mitjançant una prova documental pública".

La Direcció ha reiterat moltes vegades que el possible caràcter privatiu del preu s'ha d'acreditar mitjançant una prova documental pública. Hi ha casos en què la Direcció diu que el fet que l'adquirent hagi alienat anteriorment un bé privatiu o hagi rebut del seu pare una donació de diners prova que un dia hi va haver en el seu patrimoni privatiu una certa quantitat de diners, però no que aquests siguin els diners que s'estan utilitzant ara per a l'adquisició d'un altre bé; en efecte, és possible que els diners privatis obtinguts en la venda es gastessin en altres atencions, i que ara s'intenti comprar amb caràcter privatiu una finca pagada amb diners diferents i de guanys. D'altra banda, en les R 23.03.2004 i R 13.09.2005 es poden veure casos d'inscripció amb prova de privativitat.

Ben entès que en territoris de règim legal supletori de separació, com Catalunya, aquesta presumpció de pertinença a la societat de guanys s'aplica quan escaigui, per la declaració dels interessats o per les circumstàncies que n'evidenciïn el règim de guany; però no quan en la compareixença davant de notari declaren estar casats en règim de separació sense que resulti res que contradigui aquesta afirmació.

1.2. Inscripció d'actes de disposició

El règim dels actes de disposició segueix, en general, el sistema de **consentiment dels dos cònjuges** de l'article 1375 Cc. Convé destacar-ne dos detalls:

- Segons l'article 1377 Cc, "per a realitzar actes de disposició a títol oneros sobre béns de guanys es requereix el consentiment de tots dos cònjuges"; i és procedent, sense distincions, l'autorització judicial supletòria: "Si un el nega o està impedit per prestar-lo, el jutge, amb la informació sumària prèvia, pot autoritzar un o diversos actes dispositius quan ho consideri d'interès per a la família". Però en l'adaptació reglamentària d'aquest precepte, l'article 94.3 RH admet que els béns inscrits a nom dels dos cònjuges puguin ser disposats per qualsevol d'ells amb autorització judicial; tanmateix, per als inscrits a nom d'un de sol amb caràcter presumptivament de guanys és necessari que hagin estat atorgats pel titular registral amb el consentiment del seu consort o, si no, amb l'autorització judicial (art. 94.3

Consulta recomanada

Sobre la prova documental pública, vegeu, per exemple, R 11.10.2006 en el BOE 18.11.2006; en el mateix sentit, R 13.10.2003 i R 10.10.2005.

RH). El Reglament no sembla admetre la disposició per part del no-titular amb autorització judicial.

- El Reglament tampoc no admet els actes de disposició a títol gratuït per un cònjuge amb autorització judicial, sinó només "quan siguin realitzats per tots dos cònjuges conjuntament, o per un d'ells si hi concorre el consentiment de l'altre". Això és una presa de posició reglamentària en un tema dubtós en el dret civil (la disposició gratuïta amb autorització judicial no apareix prohibida en el Codi, i pot ser útil per a donar col·locació o carrera a fills comuns o per a altres finalitats), però s'ha d'entendre que si el jutge autoritza la disposició gratuïta per un sol en un procediment en què hagin intervingut els dos cònjuges, el registrador no pot qualificar el fons de la resolució judicial i ha d'inscriure.

1.3. Règim dels béns "confessats"

El règim civil de la confessió de privativitat entre cònjuges figura en l'article 1324 Cc, que sembla interpretat erròniament per l'article 95.4 RH: "Per a provar entre cònjuges que determinats béns són propis d'un d'ells, n'hi ha prou amb la confessió de l'altre (Cc); i, en conseqüència, si la privativitat resultés només de la confessió del consort, aquesta circumstància s'ha d'expressar en la inscripció i aquesta s'ha de practicar a nom del cònjuge al favor del qual es faci aquella (RH)."

La confessió de privacitat

- Com deia la R 02.10.1984, la confessió deslliga el confessant de la titularitat de la finca i dels actes dispositius sobre aquesta (encara que s'hagi fet sota el règim anterior a la reforma del Codi civil de 1981), en virtut del principi que ningú no pot anar contra els seus propis actes. De manera que, en vida dels dos cònjuges, aquell en el favor del qual es va fer la confessió pot disposar lliurement del bé, sense consentiment de l'altre: "Tots els actes inscripcionals relatius a aquests béns els ha de fer exclusivament el cònjuge a favor del qual s'hagi fet la confessió (RH)".
- Però el Codi civil afegeix que "aquesta confessió per si sola no perjudica els hereus forçosos del confessant, ni els creditors, siguin de la comunitat o de cada un dels cònjuges"; es tracta de l'article 1324 Cc, a continuació de l'article 1323 Cc (que tracta de les donacions entre cònjuges) i que simplement pretén estendre en els béns "confessats" el règim dels béns donats, davant el temor o la sospita que la confessió pugui encobrir una donació. Però el Reglament pren aquesta prevenció al peu de la lletra i imposa a aquests béns, sospitosos de donació, un control que no s'imposa als béns clarament i expressament donats: el cònjuge a favor del qual s'hagi fet la confessió "necessita per als actes de disposició realitzats després de la mort del cònjuge confessant el consentiment dels hereus forçosos d'aquest, si els té, llevat que el caràcter privatiu del bé resulti de la partició de l'herència".

2. Traspassos patrimonials entre cònjuges

Els cònjuges es poden "transmetre per qualsevol títol béns i drets i poden subscriure entre ells tota mena de contractes²", i, com a conseqüència lògica, poden traspassar també béns del patrimoni de guanyats al privatiu i viceversa, o bé perquè hi ha una voluntat de desplaçament patrimonial, o bé perquè la finca està adquirida i inscrita erròniament amb el caràcter que no li correspon.

⁽²⁾Art. 1323 Cc. A Catalunya, vegeu l'art. 231-11 CCCat.

Però en qualsevol cas de desplaçament patrimonial, és necessària l'existència i expressió d'una **causa**. Aquesta doctrina és conseqüència de la inexistència en el dret espanyol del títol abstracte. El domini s'adquireix i es transmet de les maneres que estableix l'article 609 Cc; per tant, el titular registral que vulgui transmetre el seu domini a una altra persona ha de donar, vendre o permutar, i si es tracta simplement de reconèixer un domini, ha d'explicar-ne les raons: error o nul·litat del títol d'adquisició, resolució, etc. És a dir, els cònjuges poden disposar que un bé privatiu passi a ser de guanyats perquè el titular vol fer un acte de liberalitat cap a l'altre (donació), perquè rep a canvi uns diners de guanyats (venda), perquè un altre bé de guanyats passa a ser privatiu (permuta), perquè els diners amb què es va adquirir eren de guanyats i es van declarar erròniament com a privatius (rectificació d'error). El que no poden és dir, sense més ni més, ja que en el dret espanyol no es reconeix el negoci abstracte, que un bé privatiu passa a ser de guanyats, ja que la causa és element essencial del contracte³. La Direcció ha fet una aplicació especial d'aquesta doctrina de necessitat de causa a les transferències patrimonials entre cònjuges o entre patrimonis privatius i al de guanyats.

⁽³⁾Art. 1261 Cc

Consulta recomanada

Podeu consultar la R 30.12.1999 (BOE 03.02.2000) sobre la necessitat de causa, i la R 22.06.2006 (BOE 20.07.2006), sobre llibertat de pacte entre els cònjuges.

En la R 22.06.2006, la Direcció recorda la seva pròpia doctrina que "els elements constitutius del negoci pel qual es produeix el desplaçament entre els patrimonis privatius i el consorcial han de quedar precisats degudament, també respecte de la causa de la transferència patrimonial, que no es pot presumir a efectes registrals". Però esmenta algunes resolucions de les quals es deriva que n'hi ha prou que s'esmenti l'onerositat o gratuïtat de l'aportació: R 21.07.2001 ("[...] aporta [...] amb dret al seu reemborsament econòmic amb una valoració actualitzada en el moment de la dissolució"); R 30.12.1999 (s'inicia una nova societat de guanyats a la qual s'aporta "gratuïtament" un bé privatiu); R 17.04.2002 (s'aporta a la societat conjugal un habitatge privatiu del marit per a eliminar dificultats a l'hora de liquidar la seva societat de guanyats a causa de les despeses que hi va haver en contreure matrimoni i que el préstec hipotecari ressenyat s'està reintegrant i es pagarà amb diners de guanyats); R 08.05.2000 (tots dos cònjuges aporten béns a la nova societat de guanyats que es constitueix, i els atorgants consideren del mateix valor els aportats per cada un d'ells); R 12.06.2003 i R 18.09.2003 (sobre la finca privativa s'ha construït una edificació amb "aportacions proporcionals", de manera que la finca s'integra a la societat de guanyats). I afirma amb caràcter general que "el desplaçament patrimonial derivat del negoci jurídic d'atribució de pertinença a la societat de guanyats té una identitat causal pròpia que permet diferenciar-lo d'altres negocis jurídics pròpiament translatius del domini, com la compravenda, la permuta (el cònjuge que aporta no espera obtenir un preu o una altra contraprestació) o la donació (l'aportació no es realitza per mera liberalitat). Per això que s'arriba a afirmar que troben justificació en la denominada *causa matrimonii*; i remet a la S 26.11.1993, segons la qual "com que els capítols per la seva pròpia naturalesa són actes jurídics el tractament dels quals és el dels onerosos, difícilment no podria ser impugnat com a mancat de causa", i a la R 21.12.1998. Com ha assenyalat la S 18.07.1991, "les convencions sobre el règim matrimonial no constitueixen donacions, ni tan sols si, com en la comunitat universal, no impliquen desplaçaments sense corespectiu".

3. El règim de separació

Segons l'article 90 RH, "els béns adquirits per tots dos cònjuges, subjectes a qualsevol règim de separació o participació, s'han d'inscriure a nom de l'un i de l'altre, en la proporció indivisa en què adquireixin de conformitat amb l'article 54 d'aquest Reglament".

És a dir, segons les regles generals de qualsevol comunitat romana de béns. Amb prou feines no es pot assenyalar cap particularitat, perquè, com s'ha arribat a dir, el règim de separació, més que un règim matrimonial, sembla l'absència d'aquest.

Problemes en la separació o divorci

Arribat el cas de separació o divorci, els cònjuges de vegades pretenen repartir-se els béns de l'un i de l'altre com si fossin comuns, i això que planteja problemes de tipus civil i fiscal:

- Des del punt de vista del dret civil, la llibertat patrimonial entre els cònjuges, com entre dues persones qualssevol, permet tots els desplaçaments patrimonials entre ells; i encara que, com s'ha dit a propòsit dels moviments entre patrimonis privatis i de guanys, aquests desplaçaments necessiten una causa, la dissolució de comunitat és una causa suficient. Les R 21.01.2006 i R 29.10.2008 (aquesta en el BOE 19.11.2008) van determinar que es pot inscriure sense escriptura pública la dissolució de comunitat del conveni regulador en règim de separació. El registrador entenia que les finques comunes "no formen part del patrimoni de guanys", per la qual cosa l'adjudicació, com a dissolució de comunitat ordinària, requereix "el consentiment prestat per tots dos excònjuges en una escriptura pública d'extinció de condomini a l'empara dels articles 102 i 400 Cc"; però la Direcció fa una distinció interessant entre la comunitat de béns ordinària, a la qual seria aplicable aquesta doctrina, i el règim de separació en el matrimoni, i afegeix el criteri d'"inscribibilitat en el Registre de la Propietat de les sentències per les quals s'aproven els convenis reguladors en els procediments de separació i divorci sense necessitat de l'atorgament d'una ulterior escriptura pública".
- Des de l'aspecte fiscal, es podria entendre que l'exempció de l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats per a les aportacions a la societat de guanys i per a les adjudicacions en paga d'aquestes aportacions no és aplicable a la liquidació d'una comunitat romana sobre béns concrets que pertanyin als dos cònjuges en règim de separació, i menys a la transferència de béns privatis entre els cònjuges (l'art. 45.B.3 RDLeg 1/24.09.1993, text refós de la Llei de l'impost sobre TP i AJD, declara l'exempció de "les aportacions de béns i drets verificats pels cònjuges a la societat conjugal, les adjudicacions que al seu favor i en pagament d'aquestes es verifiquin a la seva dissolució i les transmissions que per aquesta causa es facin als cònjuges en pagament del seu haver de guanys"). Però el cert és que si l'exempció no és en la lletra de la Llei, sí que ho és en el seu esperit, com ho demostra el fet següent: si aquests cònjuges en règim de separació decideixen pactar la societat de guanys i aportar-hi tots o part dels seus béns, l'aportació n'és exempta; si a continuació dissolten aquesta societat i s'adjudiquen els béns de manera diferent de la seva titularitat primitiva, també es tracta d'un acte exempt. Després la liquidació directa també s'ha d'eximir de l'impost. El segon argument fa referència al greuge comparatiu amb els cònjuges casats en societat de guanys, greuge que inclou gran part de la població en les comunitats on el règim legal supletori és el de separació.

4. Disposició de l'habitatge familiar o quasi familiar

4.1. Disposició de l'habitatge familiar

L'article 231-9 CCCat, similar a l'article 1320 Cc, diu que "amb independència del règim econòmic matrimonial aplicable, el cònjuge titular, sense el consentiment de l'altre, no pot fer cap acte d'alienació, de gravamen o, en general, de disposició del seu dret sobre l'habitatge familiar o sobre els mobles d'ús ordinari que en comprometi l'ús, encara que es refereixi a quotes indivises. Aquest consentiment no es pot excloure per pacte ni atorgar amb caràcter general. Si manca el consentiment, l'autoritat judicial pot autoritzar l'acte, tenint en compte l'interès de la família, i també si es dóna una altra causa justa".

I l'article 91 RH diu que "quan la llei aplicable exigeixi el consentiment de tots dos cònjuges per a disposar de drets sobre l'habitatge habitual de la família, és necessari per a la inscripció d'actes dispositius sobre un habitatge pertanyent a un sol dels cònjuges que el disposador manifesti en l'escriptura que l'habitatge no té aquell caràcter". Però això sembla avançar esdeveniments: la regla que s'hauria d'entendre en primer lloc és que quan la llei aplicable exigeixi aquest consentiment i l'habitatge d'un sol dels cònjuges sigui l'habitual de la família, la inscripció de l'alienació o gravamen exigeix que l'acte es faci amb el consentiment de l'altre cònjuge o amb una autorització judicial.

Això seria el correcte, i el que asseguraria a l'adquirent contra qualsevol impugnació instada pel cònjuge no titular. Però no és segur que la inscripció requereixi el consentiment dels dos cònjuges o l'autorització supletòria: a part que el Reglament hipotecari no ho diu clarament (encara que es pugui entendre), la Direcció ha insinuat el dubte que un reglament pugui introduir un requisit que la Llei no ha establert; en la R 18.06.2004 (BOE 07.09.2004) diu que "sense necessitat d'entrar a decidir si, als sols efectes de la inscripció, és necessària i en quins casos la manifestació a què es refereix l'art. 1320 Cc, i si l'exigència d'aquesta manifestació tal com la imposa l'art. 91.1 RH té prou base legal [...]". La qüestió és dubtosa en dret espanyol en general, però més encara a Catalunya; perquè, d'una banda, l'art. 231-9 CCCat estableix per a la impugnació de l'acte celebrat sense consentiment o autorització un termini de quatre anys des que es té coneixement d'ell "o des que s'inscriu l'acte en el Registre de la Propietat", de manera que es dóna per presumpta la inscribibilitat; però en canvi l'article 569-31 del CCCat diu que "la persona que hipoteca un habitatge, si aquest no té el caràcter de familiar o comú, ho ha de manifestar expressament en l'escriptura de constitució de la hipoteca", amb la qual cosa sembla forçar aquesta manifestació o, si no és possible, el consentiment de l'altre cònjuge o l'autorització judicial; i seria estrany que el notari i el registrador haguessin de controlar en aquest sentit la hipoteca i no qualsevol altra alienació o gravamen.

Si l'habitatge no té aquest caràcter d'habitual familiar, n'hi haurà prou que s'expressi així en l'escriptura; així resulta de l'article 1320 Cc i a Catalunya de l'art. 231-9 CCCat ("L'acte manté l'eficàcia si l'adquirent actua de bona fe i a títol oneros i, a més, el titular ha manifestat que l'immoble no té la condició d'habitatge familiar, encara que sigui una manifestació inexacta. No hi ha bona fe si l'adquirent coneixia o podia conèixer raonablement en el moment de l'adquisició la condició de l'habitatge. En qualsevol cas, el cònjuge que n'ha

disposat respon dels perjudicis que hagi causat, d'acord amb la legislació aplicable"); i en conseqüència, l'article 91 RH considera suficient que "el disposador manifesti en l'escriptura que l'habitatge no té aquest caràcter".

Lògicament, no s'ha de fer cap aclariment ni manifestació quan es tracti d'immobles no susceptibles de ser habitatge: locals, garatges, naus comercials, solars i finques rústiques (llevat d'aquestes, quan tinguin casa habitació). Si es tracta d'habitatges que, tot i ser "familiars", no són "familiars habituals", com passa amb les segones residències per a vacances, estudis, etc., tampoc no es pot exigir el consentiment dels dos cònjuges, però sí la declaració que l'habitatge no és "familiar habitual".

4.2. L'habitatge quasi familiar o de parella estable

La normativa de cada comunitat autònoma pot establir un règim de consentiment o autorització per a la disposició o gravamen de l'habitatge comú en parelles estables no casades. Llavors caldria aplicar analògicament les normes registrals anteriorment vistes, si la regulació substantiva no conté altres previsions.

Però sense que hi hagi aquesta regulació substantiva, no es poden aplicar per analogia les normes que dicta l'article 1320 Cc per a matrimonis. Com diu la R 18.06.2004 (BOE 07.09.2004), "no escau aplicar per analogia aquestes normes, atès que és una doctrina uniforme i reiterada del Tribunal Constitucional (*cf.*, per totes, S TC 15.11.1990) que, a falta d'una norma que així ho estableixi, no es podeu assimilar sota un mateix règim les unions estables de parella i les unions matrimonials".

A Catalunya, i per al cas de parella estable i no casada, l'article 234-3 CCCat declara aplicable en matèria de disposició de l'habitatge familiar allò establert per als cònjuges en l'article 231-9 anteriorment analitzat, això és, és necessari per disposar de l'habitatge familiar el consentiment de tots dos o, en defecte d'això, autorització judicial.

5. Règims estrangers

L'article 92 RH estableix que "quan el règim economicomatrimonial de l'adquirent o adquirents casats estigui sotmès a una legislació estrangera, la inscripció s'ha de fer a favor d'aquell o d'aquells, i s'hi ha de fer constar que es verifica amb subjecció al seu règim matrimonial, amb indicació d'aquest, si hi consta".

I el que resulta greu no és el que diu, sinó el que permet: no el fet d'inscriure a favor d'un o de tots dos, amb indicació del règim, que és el que es fa per a tots els espanyols, sinó la **possibilitat d'inscriure sense indicar el règim**; es permet una inscripció imprecisa en què no s'indica el règim matrimonial, senzillament perquè no hi consta, la qual cosa sembla que soluciona les dificultats en el moment d'inscriure, i potser el problema no arribi a sorgir, perquè si després els dos cònjuges alienen la finca, poc importa que estiguin sota un règim o un altre; però en altres casos, la no-constància del règim concret el que fa és ajornar els problemes per al moment de la disposició per un de sol, de la mort o de l'embargament.

Quant al règim de l'habitatge familiar, ja s'ha vist que respon a unes normes de caràcter personal, de manera que no és aplicable a estrangers, llevat que ho exigeixi la seva pròpia llei personal. El que passa és que, com que es tracta d'un principi tan important com la protecció de la família, l'estranger, o bé compleix la norma espanyola (i requereixen el consentiment de l'altre cònjuge o manifesten que la finca no té el caràcter d'habitatge familiar), o bé haurà de justificar que en la seva llei personal no hi ha una restricció semblant (mitjançant un certificat del seu cònsol o, si coneix el dret estranger aplicable, una afirmació del notari autoritzador). A més, si la disposició la fa un estranger sobre un habitatge, sempre s'ha de pensar en la possibilitat que l'altre cònjuge sigui espanyol i, per tant, sigui procedent l'aplicació de la llei espanyola.

Nota

Vegeu en aquest sentit la R.13.01.1999

6. Repercussions registrals de la separació i del divorci

6.1. Actes inscripcionables

Potser és impropï parlar de repercussions registrals de la separació i del divorci, ja que no són objecte directe d'inscripció en el Registre de la Propietat, sinó només els desplaçaments patrimonials o la constitució de drets reals que es produeixen com a conseqüència de la patologia matrimonial:

- **La liquidació** de la societat de guanys o d'altres comunitats de béns, fins i tot l'anomenada o presumpta *liquidació del règim de separació de béns*, quan impliquin desplaçaments patrimonials immobiliaris.
- **Les garanties reals** que es puguin constituir en garantia de la pensió compensatòria. Segons l'article 97 Cc, "en la resolució judicial s'han de fixar les bases per a actualitzar la pensió i les garanties per a la seva efectivitat" (vegeu a Catalunya, en relació a la prestació compensatòria, l'art. 233-17.3 CCCat). La Llei no taxa quines poden ser aquestes garanties.

Formes d'assegurar el pagament de la pensió

Un error força comú és tractar d'assegurar el pagament de la pensió mitjançant l'embargament de béns del cònjuge obligat, perquè l'embargament no s'adapta bé a l'assegurament d'obligacions futures, encara no vençudes, i menys a obligacions de compliment periòdic. Seria més pràctic demanar al jutge que condemni el cònjuge obligat a la constitució de la **hipoteca** que regula l'article 157 LH en garantia de rendes o prestacions periòdiques, de manera que es pot acudir a l'execució de la mateixa finca a cada impagament de la pensió i "qui remati els béns gravats amb aquesta hipoteca els adquireix amb subsistència d'aquesta i de l'obligació de pagament de la pensió o prestació fins al seu venciment"; a més, si aquesta hipoteca s'ha demanat en la demanda de separació o divorci, es pot sol·licitar també una anotació preventiva de la demanda, per a evitar que el cònjuge futur deutor de la pensió pugui burlar la seva obligació de garantir alienant els béns que puguin ser hipotecats.

- **L'adjudicació de béns o drets reals en pagament de la pensió compensatòria**, de conformitat amb l'article 99 Cc: "En qualsevol moment es pot acordar la substitució de la pensió fixada judicialment d'acord amb l'article 97 per la constitució d'una renda vitalícia, l'usdefruit de determinats béns o el lliurament d'un capital en béns o en diners." (a Catalunya, en relació a la prestació compensatòria, vegeu l'art. 233-17 CCCat).
- **L'atribució de l'ús de l'habitatge** als fills o a un dels cònjuges, segons el que determini el jutge, de conformitat amb l'article 96 Cc⁴.

Substitució de la pensió

S'ha d'advertir que aquesta substitució és possible per a la pensió, però mai respecte a aliments assignats, ja que, segons l'article 1814 Cc, "no es pot transigir [...] sobre aliments futurs".

⁽⁴⁾A Catalunya, vegeu l'art. 233-20 CCCat).

6.2. Títol inscriptible

Per a inscriure un conveni regulador sobre liquidació del règim econòmic matrimonial n'hi ha prou amb el **testimoni expedit pel secretari judicial** acreditatiu de la sentència i del conveni aprovat. Des de la R 25.02.1988, la Direcció ha reiterat diverses vegades que la reserva en favor del document notarial dels articles 1 LN i 2 RN s'ha d'entendre en el sentit de no comprendre els actes que s'esdevenen i es perfan en l'esfera judicial. De manera que tots els actes vistos solen accedir al Registre a través dels corresponents documents judicials: manaments en alguns casos (especialment si es decreta algun embargament) o testimoni en la majoria. Observeu que sovint els pactes del conveni regulador s'han formalitzat en un document privat, però aquest document, incorporat a les actuacions, s'ha de considerar un document públic als efectes del seu accés registral (art. 3 LH). Una altra cosa serien les possibles donacions a fills o entre cònjuges, o el pagament entre cònjuges amb atribució de béns privatis d'un d'ells, que exigirien l'atorgament de l'escriptura pública.

Resum

La inscripció dels béns de guanys es regula en els articles 90 i seg. RH. Es tracta de reflectir la titularitat registral d'acord amb la voluntat o declaració dels interessats.

- La finca es pot inscriure a nom d'un dels cònjuges o de tots dos, segons si l'adquisició la duu a terme un d'ells o tots dos. En el primer cas –finca inscrita a nom d'un dels cònjuges–, la inscripció ho pot ser amb caràcter de guanys o presumptivament de guanys, segons que resulti la pertinença a la societat de guanys del document o de la presumpció legal. En aquest cas el cònjuge titular necessita el consentiment de l'altre per a fer un acte de disposició; però pot fer per ell mateix els actes d'administració i els "registrals". Per tant, la regla general és l'accés al Registre de l'acordat en el conveni regulador aprovat pel jutge, sempre que es refereixi al seu contingut propi, que és el recollit a l'article 90 Cc: liquidació del règim matrimonial, atribució de l'ús de l'habitatge familiar" (a Catalunya, vegeu l'art. 233-2.5 CCCat).
- Els actes de disposició sobre béns de guanys necessiten el consentiment dels dos cònjuges.

Els traspessos patrimonials entre cònjuges que regula l'article 1323 Cc i, a Catalunya, l'art. 231-11 CCCat, requereixen l'existència i l'expressió d'una causa (venda, donació, etc.).

En el règim de separació de béns, els béns adquirits pels cònjuges s'inscriuen a nom de l'un o de l'altre en la proporció indivisa en què adquireixin (art. 90 RH, en relació amb l'art. 54 RH).

La regla general en l'alienació de l'habitatge familiar és el consentiment dels dos cònjuges, o d'un amb autorització judicial. Aquesta previsió és aplicable a qualsevol règim matrimonial.

La manifestació inexacta del titular sobre que l'immoble no tenia la condició d'habitatge familiar no perjudica l'adquirent de bona fe i a títol oneros (art. 231-9 CCCat).

De manera que el document d'alienació d'un habitatge privatiu hauria de reflectir aquest consentiment o autorització, o la manifestació que no és l'habitatge familiar habitual.

Pel que fa als règims estrangers "la inscripció es duu a terme a favor de l'adquirent o adquirents casats, i s'hi ha de fer constar que es verifica amb subjecció al seu règim matrimonial, amb indicació d'aquest, si hi consta".

Quant al règim de l'habitatge familiar, s'exigeix que es compleixi la norma espanyola, de consentiment de l'altre cònjuge o manifestació que no es tracta de l'habitatge familiar habitual, o justificació que en la seva llei personal no hi ha una restricció semblant.

En casos de separació i divorci són objecte directe d'inscripció en el Registre de la Propietat els desplaçaments patrimonials o la constitució de drets reals que es produeixen com a conseqüència de la patologia matrimonial:

- La liquidació de la societat de guanys o d'altres comunitats de béns, quan impliquin desplaçaments patrimonials immobiliaris.
- Les garanties reals que es puguin constituir per a la pensió o prestació compensatòria.
- L'adjudicació de béns o drets reals en pagament de la pensió o prestació compensatòria.
- L'atribució de l'ús de l'habitatge familiar als fills o a un dels cònjuges, segons el que determini el jutge.

Per a inscriure un conveni regulador sobre liquidació del règim econòmic matrimonial n'hi ha prou amb el testimoni expedit pel secretari judicial acreditatiu de la sentència i del conveni, sempre que es refereixi a extrems que són propis del mateix conforme l'article 90 Cc (a Catalunya, vegeu l'art. 233-2.5 CCCat).

Activitats

1. Repasseu les resolucions que s'esmenten en el text, especialment l'R 11.10.2006 (BOE 18.11.2006), l'R 30.12.1999 (BOE 03.02.2000), l'R 22.06.2006 (BOE 20.07.2006), l'R 29.10.2008 (BOE 19.11.2008) i l'R 25.02.1988 (BOE 10.03.1988).

2. Com a exemple de protecció de l'habitatge "quasi familiar" d'unió estable de parella, vegeu els articles 234-3 i 234-14 CCCat.

Exercicis d'autoavaluació

1. Com s'inscriu la compra feta per una persona casada en règim de societat de guanys si no manifesta res sobre el caràcter dels diners que paga? Què cal per a l'alienació de la finca? I per a constituir-la en règim de propietat horitzontal?

2. Poden traspasar els cònjuges béns del patrimoni de guanys al privatiu? I al revés? En cas afirmatiu, es necessiten determinats requisits?

3. És inscripció en el Registre de la Propietat la declaració judicial de separació o divorci?

Solucionari

Exercicis d'autoavaluació

1. Com a presumptivament de guanys. Per a l'alienació de la finca és necessari el consentiment dels dos cònjuges o una autorització judicial. Per a constituir-la en règim de propietat horitzontal n'hi ha prou amb la voluntat del cònjuge titular.
2. Els cònjuges poden traspasar béns del patrimoni de guanys al privatiu i viceversa, però amb un requisit: és necessària l'existència i l'expressió d'una causa (venda, donació, etc.), perquè en el dret espanyol no existeix el títol abstracte.
3. No per si sola, únicament els desplaçaments patrimonials o la constitució de drets reals que es produeixen com a conseqüència de la separació o divorci.