

7, 8 y 9: BIENES INMUEBLES GANANCIALES. ADQUISICIÓN POR MUJER CASADA: SON INSCRIBIBLES EN EL REGISTRO LAS COMPRAS HECHAS POR MUJER CASADA SIN INTERVENCIÓN DE SU MARIDO CUANDO EL PRECIO SE SATISFACE AL CONTADO O SE DECLARA RECIBIDO Y EL DINERO ENTREGADO POR LA MUJER ES PRESUNTIVAMENTE GANANCIAL, BIEN SEAN PARA SU PATRIMONIO PRIVATIVO O BIEN PARA EL GANANCIAL, DEBIENDO PRACTICARSE LA INSCRIPCIÓN CONFORME A LA REGLA PRIMERA DEL ARTÍCULO 95 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

*Resoluciones de 8 de febrero, 11 de febrero y 26 de febrero de 1977 (B. O. del E. de 16 de febrero, 18 y 30 de marzo).*

FUNCIÓN CALIFICADORA. REGISTRO DESEMPEÑADO POR DOS TITULARES: LA CONFORMIDAD DEL COTITULAR A LA NOTA DE CALIFICACIÓN NEGATIVA DEMUESTRA QUE SE HA CUMPLIDO CON LO ORDENADO EN EL ARTÍCULO 485 c) DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

*Resolución de 11 de febrero de 1977.*

*Antecedentes de hecho.*—1) Resolución de 8 de febrero: Mediante escritura de compraventa, autorizada en Madrid por el Notario don Antonio Rodríguez Adrados el 24 de julio de 1975, don Benjamín Sánchez García y doña Evangelina Sánchez García vendieron a doña Rosa Rodríguez Díez un piso vivienda; la compradora es mayor de edad, casada, y comparece en la escritura por su propio derecho y el precio de la compraventa es de 350.000 pesetas, que los vendedores confiesan haber recibido de la compradora antes del acto, por lo que le otorgan completa carta de pago.

Presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Suspendida la inscripción del precedente documento por los defectos subsanables siguientes: a) No justificarse la procedencia del dinero para considerar la adquisición como parafernalia; b) no resultar del mismo ser la adquirente la administradora de la sociedad de gananciales, faltando el consentimiento del cónyuge que ostente tal carácter. Se ha cumplido lo dispuesto en el párrafo c) del artículo 485 del Reglamento Hipotecario. No se toma anotación preventiva por no haberse solicitado.»

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación. En su extenso, profundo y bien fundado es-

crito de alegaciones recogió diversos argumentos importantes a favor de la validez e inscribibilidad de las compras hechas por mujer casada en esas condiciones. He aquí alguno de ellos: Que antes de la Ley de 2 de mayo de 1975, casi todos los actos jurídicos de la mujer casada necesitaban la licencia marital en virtud del artículo 61 y concordantes del Código civil, aun cuando la falta de este requisito no impedía la inscripción de la compra efectuada sin intervención del marido, si bien haciendo constar en la inscripción la falta de licencia cuando fuere necesaria; suprimida la licencia marital por la nueva Ley, es indudable que las compras de la mujer son ahora totalmente válidas e inscribibles sin salvedad alguna, aunque no haya intervenido el marido, que es administrador de la sociedad conyugal. Que así lo imponen los diversos artículos del Código civil no derogados por la reforma de 1975 (arts. 1.392, 1.401). Que el aspecto objetivo o de subrogación real, y no subjetivo de tener en cuenta en cada caso al cónyuge adquirente, que se sigue para la atribución a un bien así adquirido del carácter ganancial, es defendido por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y la Dirección General de los Registros, e inspira igualmente los artículos 94 y 95 del Reglamento Hipotecario. Que la Ley de 2 de mayo de 1975 ha reforzado esa solución, al pretender una mayor independencia jurídica de la mujer casada y una menor desigualdad entre marido y mujer, por lo que los preceptos no alterados del Código civil deben ser interpretados ahora conforme a esta nueva concepción, y en forma restrictiva si la contrarían. Que han desaparecido en esta nueva Ley tanto la licencia marital (arts. 60 a 65) como las restricciones que tenía la mujer casada para prestar el consentimiento contractual (1.263, 3). Que el derogado artículo 61 entendía la licencia marital como una institución unitaria, sin que pudiera verse en ella otro aspecto de consentimiento del marido para las adquisiciones con precio ganancial. Que el artículo 94 del Reglamento Hipotecario sólo ponía como limitación a las compras por mujer casada la necesidad de la licencia marital, y no la de cualquier otro consentimiento que no aparece expresamente regulado. Que de no estimarse así se produciría el contrasentido de que antes de la Ley de 1975 las compras de la mujer fueran anulables e inscribibles con esa reserva y ahora resultaran nulas y no susceptibles de inscripción. Que tampoco es aceptable la tesis de la anulabilidad de tales compras. Que el marido es el administrador de la sociedad de gananciales, pero no único y exclusivo, sino que la mujer conserva algunas facultades administrativas: administra los frutos de los parafernales, que son gananciales, y los rendimientos profesionales de su trabajo, que también lo son. Que si se exige el consentimiento del marido para las compras de la mujer, se equipara los actos de adquisición a los de disposición, equiparación que no es aceptable. Que la dificultad de acreditar la procedencia privativa del precio impide prácticamente desvirtuar la presunción de ganancialidad del artículo 1.407, según la rígida interpretación jurisprudencial sobre este punto. Que aun aceptando que el consentimiento del marido fuera necesario, la inscribibilidad del acto otorgado sin su intervención sería evidente, porque ese consentimiento no podría afectar a la compra misma, sino solamente al pago del precio, lo que no sería obstáculo a su inscripción.

El Registrador, de conformidad con su cotitular, apoyó su calificación negativa, entre otras, en las siguientes razones: Que la Ley de Reforma de 2 de mayo de 1975 no ha alterado el régimen de las comunidades conyugales, reconociendo expresamente la diferencia entre consentimiento y licencia. Que entre las novedades introducidas por la reforma no se ha modificado la atribución legal al marido de la administración de la sociedad conyugal ni de los bienes gananciales. Que el cónyuge no administrador, sea marido o mujer, tiene limitaciones para injerirse en funciones que no le son propias, y estas limitaciones nada tienen que ver con la capacidad de dicho cónyuge no administrador, sino que derivan

del régimen matrimonial de bienes. Que no alterada la regulación de la sociedad de gananciales, su administración corresponde al marido, salvo pacto en contrario (art. 1.412), y a pesar de la dificultad de precisar el concepto de acto de administración, puede deducirse del artículo 1.413 que los actos que no sean dispositivos se consideran de administración. Que el artículo 1.416, en relación con el 1.362, sólo permite a la mujer obligar los bienes de la sociedad de gananciales sin consentimiento del marido cuando se trate de gastos diarios usuales de la familia, pero no de la compra de un inmueble. Que mientras no ratifique dicho acto el marido, el funcionario calificador se ve obligado a suspender la inscripción. Que con independencia de la licencia marital, hoy suprimida, la exigencia del consentimiento del marido venía determinada por los artículos 59, 1.412 y 1.416, y no por el artículo 61. Que la subrogación real es una consecuencia de la adquisición, pero no la adquisición misma, y la validez de ésta es la que determinaría el nacimiento de aquélla, siendo uno de los requisitos de tal validez el consentimiento del cónyuge administrador. Que no es aplicable a este caso la doctrina de la Dirección General de los Registros, según la cual los bienes gananciales podían inscribirse indistintamente a nombre de la mujer o del marido, ni tampoco el artículo 94 del Reglamento Hipotecario (referente a adquisiciones privativas de la mujer) ni el 169 del Reglamento Notarial.

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario. Y la Dirección General, de conformidad con el Consejo Consultivo de Letrados, acuerda revocar el auto apelado y la nota del Registrador, estableciendo una importante doctrina relativa al caso que nos ocupa, y que aparece formulada en los considerandos que más adelante se transcriben.

2) Resolución de 11 de febrero: Por escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Antonio Roldán Rodríguez el 19 de septiembre de 1975, don José Ramón Oriol Estévez, mayor de edad, casado, vendió a doña María Viñas Fraga, mayor de edad, casada en régimen de gananciales con don Fernando Serrano Vega, empleada, que comparece por su propio nombre y derecho, una finca rústica de cuatrocientos noventa metros cuadrados formada por segregación en el mismo título de otra mayor situada en término de Castellgalí, propiedad del vendedor e inscrita a su nombre en el Registro de la Propiedad de Manresa, por el precio de sesenta mil pesetas, que el vendedor confiesa haber recibido de la compradora con anterioridad, por lo que otorga completa carta de pago.

Presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la inscripción del precedente documento por observarse el defecto insubsanable de falta de cumplimiento de los artículos 1.412 y 63 del Código civil. No procede anotación preventiva, que tampoco se ha solicitado. Con esta calificación está conforme el cotitular.»

El esposo de la compradora, con el fin de obtener la inscripción, otorgó escritura autorizada por el mismo Notario el 12 de mayo de 1976, ratificando y confirmando la referida escritura de compraventa otorgada por su esposa.

El Notario autorizante interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, a efectos meramente doctrinales, formulando, entre otras, las siguientes alegaciones: Que es sorprendente se califique como radicalmente nulo un contrato celebrado por mujer casada para su sociedad de gananciales, precisamente después que la Ley de 2 de mayo de 1975 ha suprimido viejas trabas y ha colocado en igualdad de situación a marido y mujer. Que con la última reforma del Código civil ha desaparecido toda idea de sumisión femenina al marido, y así resulta de la nueva redacción dada a los artículos 57, 62, 65 y 66. Que aun cuando la sociedad de gananciales

ciales no haya sido reformada, la interpretación de las normas relativas a la capacidad de la mujer casada no puede ser la misma después de la Ley de 1975, y así, aunque subsiste el artículo 1.412, su contenido ha sido fuertemente alterado por el espíritu que inspira la nueva normativa. Que el hecho de que el marido sea administrador de la sociedad no es obstáculo para que la adquisición pueda ser hecha por el marido o por la mujer. Que en el caso concreto discutido, el acto no puede ser calificado de nulo, sino, a lo sumo, de anulable o impugnabile por la exclusiva voluntad del esposo de la compradora, según el artículo 65 del Código civil, en conexión con el 1.301, y por ello debió ser inscrita la escritura de compra, haciendo constar la advertencia contenida en el artículo 94 del Reglamento Hipotecario. Que aunque se estimara que el acto sin consentimiento del esposo era nulo, es evidente que dicho consentimiento podía ser prestado *a posteriori*, de modo que dicha falta sería subsanable y debería provocar, a lo sumo, una nota de suspensión y no de denegación. Que la doctrina contenida en la calificación negativa carecía de fundamento incluso antes de la reforma de 1975, pues interpretando lógicamente el artículo 1.401, números 1 y 2, del Código civil, se deduce de él que las adquisiciones para la sociedad conyugal puede hacerlas cualquiera de los cónyuges, y en el mismo sentido se pronuncia el artículo 95, 1, del Reglamento Hipotecario. Que si en la escritura la mujer adquiere para la comunidad, es lógico pensar que existe un consentimiento tácito del esposo, pues lo corriente es que entre marido y mujer haya habido alguna comunicación al respecto. Que la cita del artículo 63 del Código civil está fuera de lugar, ya que este artículo prohíbe que uno de los cónyuges se atribuya la representación del otro sin que le hubiera sido conferida voluntariamente, pero en nuestro caso la compradora no manifiesta en ningún momento estar representando a su marido, sino que interviene en su propio nombre y derecho, aun cuando adquiere para la comunidad. Terminaba solicitando la declaración de que la escritura debió ser inscrita, al menos, con la advertencia referida en el artículo 94 del Reglamento Hipotecario; que de existir algún defecto, éste debía ser subsanable, produciendo sólo la suspensión de la inscripción; y que, en todo caso, era improcedente el último párrafo de la nota relativo a la conformidad del cotitular, cuya firma no aparece.

El Registrador argumentó que la escritura calificada vulnera claramente el artículo 1.412 del Código civil. Que no es aceptable que la mujer se convierta sin pacto en administradora de la sociedad de gananciales, no siendo, por tanto, inscribibles sus adquisiciones si no se acredita el carácter privativo del precio para poder practicar la inscripción en tal concepto. Que suprimida la licencia marital, el artículo 94 del Reglamento Hipotecario no es aplicable a las adquisiciones de bienes gananciales realizadas por la mujer casada no administradora. Que la referencia que se hace en la nota al artículo 63 del Código civil no es inadecuada, sino muy apropiada, ya que si la compradora adquirió bienes gananciales, la única posibilidad que tenía de hacerlo era atribuyéndose la representación del marido, y como carece de ella, infringe este precepto, infracción que, unida a la del artículo 1.412, determina la imperfección de la adquisición en nuestro caso concreto. Que según la más autorizada doctrina, el criterio para distinguir las faltas insubsanables es el de la necesidad de un nuevo otorgamiento sustancial, que en el supuesto presente es precisamente el de la escritura de ratificación y confirmación que ha otorgado el marido. Que al declarar en la nota la conformidad del cotitular no ha pretendido el funcionario calificador utilizar argumento de autoridad alguno, sino simplemente poner de manifiesto el cumplimiento del artículo 465, c), del Reglamento Hipotecario, que regula el régimen interior de los Registros desempeñados por dos titulares.

El Presidente de la Audiencia estimó el recurso declarando: a) Que la escritura controvertida no contiene defecto insubsanable y el negocio jurídico en la misma constatado no es nulo, sino factible de subsanación. b) Que dicha escritura debió ser inscrita sin perjuicio del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 94 del Reglamento Hipotecario, y que al ser posible la subsanación del defecto, la nota debió ser de suspensión de la inscripción hasta que fuera cumplido el requisito de ratificación por el esposo de la adquirente. c) Se declara y estima improcedente el último párrafo de la nota referido al cotitular registral que no la firma.

Tanto el Notario como el Registrador se alzaron de la decisión presidencial. Y la Dirección General acuerda revocar el auto apelado y la nota del Registrador, y declara que la escritura es inscribible con arreglo al artículo 95, 1, del Reglamento Hipotecario.

3) Resolución de 26 de febrero: Por escritura de compraventa autorizada en Vigo por el Notario don Luis Solano Aza el 1 de abril de 1976, doña Erundina de Domingo Docampo, casada, que comparece en su propio nombre y derecho, compró a don José Rodríguez Vila dos fincas en Sayanes, parroquia de San Miguel de Oya, del municipio de Vigo, haciendo constar la compradora «que la adquisición la efectúa de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 1.º del artículo 1.401 del Código civil, en concordancia con el 65 del mismo Código y con las consecuencias previstas en el artículo 1.301 de dicho Cuerpo legal, solicitando, por tanto, su inscripción conforme a lo prevenido en el artículo 94 del Reglamento Hipotecario».

Presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la inscripción del precedente documento en la forma que en el mismo se solicita, por entender que el hoy inoperante artículo 94 del Reglamento Hipotecario se refería exclusivamente a la falta de licencia marital para actos y contratos relativos a bienes propios de la mujer casada y no al consentimiento en adquisiciones de bienes de carácter ganancial, cuya administración corresponde al marido, salvo pacto en contrario, de acuerdo con los artículos 59 y 1.412 del Código civil.

No se toma anotación por suspensión por el carácter insubsanable del defecto observado.»

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación alegando que las adquisiciones onerosas realizadas por la esposa no administradora en régimen de gananciales son inscribibles, dejando a salvo las acciones de anulabilidad que puedan corresponder al marido o a sus herederos, conforme a los artículos 65 y 1.301 del Código civil y 94 del Reglamento Hipotecario. Que este último artículo se debe considerar vigente, aunque con diferente matización, después de la Ley de Reforma de 2 de mayo de 1975, que abolió la licencia marital, pero respetando el régimen de consentimientos, y esta interpretación viene abonada por la remisión que dicho precepto hace al artículo 1.301 del Código civil, hoy reformado. Que en relación a los bienes en régimen de gananciales es esencial distinguir su adquisición de su administración, ya que si bien esta última corresponde al marido, salvo pacto en contrario, no sucede lo mismo en cuanto a su adquisición, y así, el artículo 1.401, 1.º, del Código civil, al hablar de la adquisición de bienes gananciales, no diferencia si el adquirente es el marido o es la mujer. Que si la esposa está en condiciones de disponer del dinero ganancial suficiente para comprar un inmueble, es evidente que cuenta con la autorización y consentimiento del marido, y que podría invertirlo en comprarse objetos suntuarios o de arreglo personal o adquirir una finca a su propio nombre. Que la nota recurrida contradice el espíritu de la reforma del Código civil de 2 de mayo de 1975 contenido en su exposición de motivos.

El Registrador informó que la cuestión fundamental planteada en el recurso es el de la vigencia actual del artículo 94 del Reglamento Hipotecario y su aplicación a adquisiciones de bienes gananciales realizadas por el cónyuge no administrador. Que este artículo se refiere exclusivamente a la falta de licencia del marido, pero que el recurrente equipara conceptos tan dispares como consentimiento y licencia y pretende se aplique a aquél un precepto que solamente se refiere, o se refería, a ésta. Que suprimidas las licencias que se establecían en los artículos 60 a 65 y 1.361 del Código civil, el referido artículo 94 del Reglamento Hipotecario queda sin ámbito de aplicación. Que antes de la reforma ya estaban de acuerdo la jurisprudencia y la doctrina en que el citado precepto se refería exclusivamente a actos y contratos sobre bienes propios de la mujer casada.

El Presidente de la Audiencia confirmó la calificación recurrida en cuanto no admite la inscripción de la compraventa, pero declarando que la nota denegatoria extendida por defecto insubsanable ha de ser sustituida por la de suspensión por defecto subsanable, a fin de que pueda solicitarse la anotación preventiva correspondiente. El funcionario calificador se alzó parcialmente de la decisión presidencial por cuanto considera subsanable el defecto señalado en la nota, insistiendo en sus anteriores argumentos sobre el carácter insubsanable del mismo, no haciéndolo el Notario autorizante de la escritura. Y la Dirección General acuerda no admitir el recurso por no existir defecto de ninguna clase en la escritura cuya calificación se discute.

*Doctrina de la Dirección General.*—La doctrina jurisprudencial en que se apoya la solución permisiva de la inscripción de las escrituras de compra por mujer casada sin intervención del marido, se encuentra detallada en los catorce considerandos de la Resolución de 8 de febrero, que a continuación se transcriben (1):

«Que este recurso, en el que ha de decidirse si es o no inscribible la escritura de compraventa discutida, plantea la importante cuestión de si puede la mujer casada bajo el régimen de comunidad de gananciales adquirir por sí sola y a título oneroso, con precio satisfecho al contado, bienes que con arreglo a la presunción general legalmente establecida tendrían el carácter de gananciales, o si, por el contrario, necesitará para estos actos el consentimiento del marido.

Que desaparecidas las restricciones que a la capacidad de obrar de la mujer casada establecían, entre otros, los artículos 61 y 62 del Código civil, y dada la estrecha relación que esta materia tiene con el régimen económico-matrimonial, hubiera podido abordarse simultáneamente la modificación de ambas materias, pero no ha sido así, pues nuestra legislación, en forma parecida a lo sucedido en otros países (Alemania, Francia), ha atendido en la Reforma de 2 de mayo de 1975 a 'la general finalidad perseguida de equiparar en lo posible a los cónyuges' y ha dejado para un ulterior momento la adaptación de ese enunciado al régimen matrimonial, por lo que al no haber apenas variado la Ley de Reforma el sistema de gananciales, la presunción del artículo 1.407 del Código civil y el carácter fungible del dinero pueden inducir a que se entienda que la capacidad adquisitiva de la mujer casada continúa todavía disminuida, y que en este aspecto la mencionada Ley no sólo ha introducido muy pocas variaciones, sino que incluso ha restringido el sistema anterior, que admi-

(1) En los Vistos de esta primera Resolución de 8 de febrero se recogen los artículos 59, 62, 63, 65, 66, 1.263, 1.301, 1.320, 1.364, 1.384, 1.385, 1.387, 1.392, 1.401, 1.406, 1.407, 1.411, 1.412, 1.416 y 1.444 del Código civil; 6, 7 y 8 del Código de Comercio; 95 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 y 21 de septiembre de 1907, 12 de julio de 1929, 28 de noviembre de 1953, 30 de septiembre de 1958, 24 de noviembre de 1960, 11 de marzo de 1965 y 25 de junio de 1973, así como las Resoluciones de 22 de agosto de 1894 y 15 de diciembre de 1933.

tía la validez de las compras hechas por la mujer con la licencia de su esposo, licencia hoy suprimida.

Que la prudencia legislativa aparece plenamente justificada ante las dificultades que surgen al tener que combinar el principio de igualdad 'en lo posible' de los cónyuges con unos sistemas que, como los de comunidad de bienes, se avienen mal con una duplicidad de poderes para la administración, hasta el punto de que el Derecho Comparado ofrece ejemplos de haber tratado de establecer como régimen supletorio el de separación de bienes, en donde tales dificultades se obvian; pero aparte de que los países que así lo hicieron rectificaron en seguida, volviendo de nuevo al sistema de comunidad, no hay que olvidar el gran arraigo popular que en nuestra Patria tienen los sistemas de comunidad en casi todas las regiones, y en concreto el de gananciales, lo que presumiblemente obligará a mantener este sistema, sin perjuicio de su perfeccionamiento.

Que no obstante la declaración general contenida en la exposición de motivos de la Ley de 1975, es indudable que la reforma ha afectado al régimen matrimonial de bienes, pues no cabe desconocer la modificación de preceptos de tanta trascendencia como los artículos 1.435, 1.436 y 1.441 a 1.444, que ha venido a suponer un importante cambio en relación al sistema anterior, al conferir a la mujer, cuando administra los bienes del matrimonio, las mismas facultades que tenía el marido, ajustándose así al criterio de equiparación que pretende establecerse; e indirectamente también incide sobre esta misma materia la modificación de otros preceptos del Código, como son los artículos 60, 61, 65, 69, 189, 995 y 1.301, en donde se ha eliminado toda referencia a desigualdades que existían en la posición de ambos cónyuges, o se establece un sistema de equiparación de los mismos en la administración de la sociedad conyugal.

Que el fundamento de estas modificaciones no es otro que el de acomodar la legislación a la actual realidad de la sociedad española, en la que son muchos los matrimonios donde no sólo el marido, sino también la mujer, colabora con su trabajo—bien sea intelectual o manual—al sostenimiento y aportación de ingresos a la sociedad conyugal, así como a atender a la posibilidad que la mujer tiene de ejercer una profesión sin necesidad de consentimiento de su esposo, que quedaría prácticamente sin efecto si para los contratos que realizase en el ejercicio de su actividad profesional—entre otros, arrendamiento o incluso compra de local—hubiera de necesitar este consentimiento marital.

Que una interpretación armónica de los preceptos del Código civil—reformados o no—deberá tener en cuenta no sólo el espíritu de 1889, momento de la publicación del Código civil, sino que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.º, 1.º, del mismo Cuerpo legal, habrá de atenderse a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicados y, por tanto, interpretarse también según el espíritu de la reforma recientemente realizada.

Que los obstáculos en que pretende fundamentarse la tesis negativa de que la mujer casada pueda por sí sola adquirir a título oneroso bienes inmuebles durante el matrimonio, se encuentran, de una parte en el artículo 1.416 del Código civil, en cuanto establece que la mujer no podrá obligar los bienes de la sociedad de gananciales sin consentimiento del marido, y, de otra, en que de poder comprar inmuebles la mujer con el carácter de gananciales, se alteraría por su sola voluntad el patrimonio común de los esposos.

Que un detenido examen del artículo 1.416 del Código civil lleva a la conclusión de que se limita a indicar los bienes que quedan obligados por los actos de la mujer, de modo que el consentimiento del marido no afecta para nada a la validez del contrato realizado por ella, pues a este aspecto se referían en su redacción derogada los artículos 61 y 1.263 del Código civil, que le impedían adquirir a título oneroso o lucrativo sin

licencia o poder de su marido; pero suprimida esta restricción no hay ningún obstáculo legal para que la mujer casada pueda ser compradora, sin que, por tanto, tengan aplicación los artículos 65 y 1.301 en su nueva redacción.

Que el segundo de los obstáculos señalados no tiene razón de ser, ya que es indudable que puede la mujer modificar la composición del patrimonio ganancial, según se deduce: *a)* Por los bienes que obtenga a través de su industria, sueldo o trabajo—artículo 1.401, 2.º—, para cuyo ejercicio no necesita la licencia de su marido; *b)* por los frutos, rentas o intereses que procedan de sus bienes parafernales—artículo 1.401, 3.º—, que pueden dar lugar a entrada de nuevos bienes gananciales; *c)* por la enajenación de sus bienes parafernales libremente—artículo 1.387—, que puede provocar una disminución de los gananciales, al no ingresar los frutos o rentas que tendrían este último carácter.

Que superados los obstáculos que podrían oponerse a la adquisición de inmuebles a título oneroso por la mujer casada en régimen de gananciales, la interpretación favorable a su posibilidad, por el contrario, se encuentra fundamentada: *a)* En la ya indicada supresión de la licencia marital para las adquisiciones a título oneroso o gratuito por la mujer; *b)* En los artículos 1.392 y 1.401, que no discriminan en cuanto a la adquisición por cualquiera de los esposos para que los bienes tengan el carácter ganancial, y lo mismo sucede con el artículo 95, 1.º, del Reglamento Hipotecario; *c)* En que al comparecer en juicio ella sola para reclamar los haberes profesionales que se le adeudan—una vez suprimida en el artículo 60 del Código civil la exigencia de la licencia marital para esta comparecencia—, si en la fase ejecutiva queda desierta la subasta de los inmuebles embargados por falta de postores podrá pedir la adjudicación de dichos inmuebles, que indudablemente tendrán el carácter de gananciales.

Que merece especial atención destacar que nuestro Código civil, en su redacción anterior a la última reforma, siguiendo al Derecho tradicional y en reconocimiento de la personalidad de la mujer, señaló que ésta tiene la potestad de administrar los bienes parafernales, la cual no debe entenderse referida sólo a la administración de cada uno de los bienes, sino a la de todo el patrimonio privativo en función de las propias posibilidades económicas y profesionales de la mujer; y en el ejercicio de tal potestad, la mujer administra ciertos bienes gananciales—los frutos de los bienes parafernales y *a fortiori* las ganancias obtenidas en su profesión, industria o trabajo—como el marido mismo y, por ende, con la potestad de enajenarlos en tanto la enajenación constituya un acto de gestión de los bienes encomendados a su dirección (confróntese, entre otros, arts. 66, 1.384 y 1.385 del Código civil) y en tanto no recaiga sobre bienes gananciales que como excedentes hayan pasado a la administración general de la sociedad conyugal.

Que tras la reforma introducida por la Ley de 2 de mayo de 1975, ha desaparecido formalmente la salvedad que en favor del artículo 1.384 se hacía a la regla de que al marido incumbe la administración de la sociedad de gananciales en los artículos 59 y 1.412 del Código civil—según el texto de la segunda edición—, pero sin duda debe entenderse meramente que el legislador juzgó inútil por sobrentendida la expresa formulación de la salvedad, y nunca que haya habido un retroceso en la doctrina del Código civil, lo que no armonizaría en modo alguno con el espíritu de las últimas reformas, que han querido siempre potenciar la posición de la mujer.

Que de la presunción de que todos los bienes son gananciales no debe pasarse a la presunción de que todos los bienes, incluso los que posee la mujer, sólo pueden ser administrados por el marido, pues el tradicional reconocimiento de la personalidad de la mujer, el principio de la buena fe, la presunción del artículo 448, el ser ella también órgano de gestión

de la sociedad conyugal, la responsabilidad que incumbe al gestor principal de toda actividad económica y las exigencias de la seguridad del tráfico obligan a entender, mientras no conste otra cosa, que la mujer tiene la libre disposición del dinero del que efectivamente dispone, sin necesidad de acreditar que sea privativo, o que siendo ganancial lo hace en uso de la potestad que le reconoce el artículo 1.384 u otros varios preceptos, o que se trata de dinero ganancial que el marido ha puesto a su disposición, a salvo las posibles repercusiones que entre marido y mujer pueda tener la extralimitación de ésta, la cual no afectaría a terceros de buena fe.

Que de todo lo expuesto hay que concluir que son válidas las adquisiciones hechas por la mujer por sí sola con precio al contado, bien sean para su patrimonio privativo o bien para el ganancial, supuesto este último que será el más frecuente dada la presunción del artículo 1.407 del Código civil y la dificultad de la prueba del origen del precio, puesta reiteradamente de manifiesto por la jurisprudencia, por lo que en este supuesto, al no estar demostrado el carácter privativo del dinero, habrá de practicarse la inscripción, de acuerdo con lo dispuesto en la regla primera del artículo 95 del Reglamento Hipotecario.»

En las Resoluciones de 11 y 26 de febrero se hace referencia a la doctrina formulada en la precedente de 8 de febrero, y se recogen en resumen los mismos argumentos que sirvieron de base al criterio permisivo de la inscripción, que en ambas se reitera. Por razón de la forma en que se plantearon las cuestiones y de los distintos temas apuntados, en cada una de estas dos resoluciones se contiene un nuevo considerando, que también se incluye a continuación:

«La conformidad del cotitular a la nota discutida viene a reflejar que se ha cumplido con lo ordenado en el artículo 485, c), del Reglamento Hipotecario, que establece que cuando el Registrador calificador estima que existen defectos que impiden practicar la operación solicitada, lo pondrá en conocimiento de su cotitular por si éste entendiera que era procedente realizarla, en cuyo caso la practicaría bajo su responsabilidad.»

«A la vista de lo indicado parece ocioso entrar en el examen de si es subsanable o insubsanable la falta de consentimiento del marido, como administrador de la sociedad de gananciales, en la compraventa discutida, planteada en apelación como único punto de debate por el Registrador, dado que conforme a lo expuesto no es necesario tal consentimiento para la inscripción del mencionado contrato, por lo que bastaría una petición formal de la interesada que desvirtuara su primitiva solicitud para que la escritura calificada tuviese acceso a los libros del Registro.»

COMENTARIO (2).—Uno de los problemas más importantes y que pueden plantearse en la práctica con mayor frecuencia después de la Ley de 2 de mayo de 1975, es el de si la mujer casada puede comprar bienes inmuebles sin consentimiento de su marido, cuando el dinero con que se paga el precio de la compraventa es ganancial o presuntamente ganancial. Nos referimos a la mujer casada en general partiendo de la idea de que la administración de los bienes gananciales corresponde al marido, de que no se ha pactado en capitulaciones otra cosa ni encomendado voluntariamente a la mujer esa administración (bien sea en general, bien en relación con algún bien concreto), y no le pertenece esa administración por ley (artículos 225 y 1.441) ni le ha sido atribuida judicialmente (art. 68), es decir, cuando la mujer no es administradora de los bienes gananciales.

Antes de la reforma de 1975 se estimaba que los actos de adquisición

(2) Para un estudio más detallado del tema de las compras por mujer casada y sus relaciones con el Registro de la Propiedad puede verse el texto de mi conferencia: «Repercusiones registrales de la reforma del Código civil», pendiente de publicación en el Libro de Conferencias del Colegio Nacional de Registradores correspondiente a este año.

realizados por la mujer casada en esas condiciones necesitaban de la licencia del marido (según el art. 61: «Tampoco puede la mujer, sin licencia o poder de su marido, adquirir por título oneroso ni lucrativo... sino en los casos y con las limitaciones establecidas por la ley»). Al faltar la licencia, el acto era anulable, de acuerdo con los artículos 65 y 1.301, porque sólo el marido y sus herederos podían impugnar la validez de esas compras; y entonces podían ser inscritos en el Registro, según el artículo 94 del Reglamento Hipotecario, haciendo constar en la inscripción la falta de licencia. En la práctica—como ha recordado RODRÍGUEZ ADRADOS—se inscribían así las compras de mujer con dinero presuntamente ganancial, a nombre de ambos cónyuges, para la sociedad conyugal, y con arreglo al párrafo 1.º del artículo 95 del Reglamento Hipotecario.

Después de la reforma, la licencia marital ha sido expresa y radicalmente suprimida. Véanse los nuevos artículos 60, 61, 62, 63, 65, 237, 893, 995, 1.301, 1.361, 1.387, 1.442 y 1.444. No creemos, por lo demás, que resulte aceptable la interpretación de esta reforma legal, según la cual la licencia suprimida se refiere sólo a la actuación de la mujer respecto a sus bienes parafernales. Creemos más razonable entender, de acuerdo con la finalidad de estas nuevas normas y el principio inspirador según el cual el matrimonio no restringe la capacidad de obrar de ninguno de los cónyuges, que esa supresión de la licencia se refiere a todos los supuestos en que la mujer necesitaba de ese complemento de capacidad para realizar con plena eficacia un acto jurídico, de acuerdo con la legislación anterior, según cuál fuere la clase de acto y los bienes sobre los que se proyecte.

Desaparecida la licencia marital, se suscita todavía la duda sobre si la mujer podrá realizar por sí sola esas compras de bienes inmuebles con dinero presuntamente ganancial, o necesitará para ello de la intervención o consentimiento del marido, por las facultades que a éste se le reconocen dentro de la comunidad conyugal. Cuestión que tiene una indudable trascendencia práctica, por la multiplicidad de ocasiones en que puede plantearse el caso de que una mujer casada quiera comprar un piso y pagar el precio con dinero que tiene a su disposición, presuntivamente ganancial mientras no se demuestre lo contrario en una siempre difícil prueba.

Cuestión que, además, lleva consigo una innegable repercusión registral: cuándo y cómo podrán ser inscritas en el Registro las compraventas así celebradas, supuesto que la situación jurídica de la mujer compradora de un piso con dinero ganancial, y el derecho de propiedad así adquirido por título de compraventa, deben gozar de publicidad registral. Lo que ocurre es que el tema de la inscribibilidad de tales derechos es consecuencia ineludible de la perfección jurídica del negocio de compraventa. La inscripción de aquél depende de ésta.

El problema así planteado puede ser enfocado desde dos distintos puntos de vista, que a su vez conducen a soluciones contradictorias: a) De una parte, se piensa que el acto de comprar con dinero ganancial es un acto de administración, y estando atribuida por el Código la administración de los gananciales al marido inicialmente (arts. 59 y 1.412), se deduce de ahí que sólo el marido podrá hacer la inversión del dinero, por lo que la mujer no podrá por sí sola realizar la compra y necesitará el consentimiento, la autorización o la intervención concurrente del marido para que la compra sea plenamente válida y eficaz. El acto así realizado por sólo la mujer será más o menos eficaz (incompleto, nulo, anulable) y no podrá llegar al Registro o, en su caso, y si llega a admitirse la inscripción, la publicidad se proyectará sobre una situación anulable susceptible de impugnación. b) De otra parte, si se tiene en cuenta que en la sociedad actual la mujer casada puede llegar a disponer de importantes sumas de dinero (por estar en una cuenta corriente a su nombre o indistinta a favor de marido y mujer, por haber sido adquirido por su propio trabajo

laboral o profesional, e incluso porque el marido así se lo permite tácitamente, al no oponerse a esa posibilidad de inversión de dinero), aunque pueda reputarse presuntamente ganancial; y que en el nuevo Código se ha suprimido la licencia marital y la relativa incapacidad para contratar que la mujer casada antes tenía, de modo que puede ahora prestar su consentimiento contractual libremente y sin limitación (art. 1.263); que el matrimonio no restringe la capacidad de obrar de ninguno de los cónyuges (art. 62); y que la reforma está claramente inspirada en los principios de la igualdad jurídica de los cónyuges, de la desaparición de las limitaciones que afectaban a la mujer casada en su capacidad de obrar según el Derecho anterior, por lo que la interpretación que se haga de los preceptos reformados no debe conducir a una situación desfavorable para la mujer o más restrictiva de su capacidad, porque entonces quedaría desvirtuada la propia finalidad de la reforma, se piensa también que la mujer casada puede comprar inmuebles en esas condiciones sin necesidad de la intervención o del consentimiento de su marido, invirtiendo dinero ganancial o presuntamente ganancial para pagar el precio de la compraventa, siempre que de hecho pueda disponer del mismo, y que el acto así realizado es plenamente válido y eficaz, produce todos sus efectos y debe ser inscrito como tal (3).

Si queremos reducir a un breve esquema las teorías y opiniones expuestas podríamos quizá resumirlas en tres grupos: 1) Tesis según la cual es necesario el consentimiento expreso del marido para la validez y eficacia de las compras por mujer casada con dinero presuntamente ganancial. Sin ese consentimiento, la compra es un acto nulo o incompleto o ineficaz; acto en vías de formación, pero aún no completado ni jurídicamente eficaz. No es, por tanto, susceptible de inscripción. 2) Tesis que exige igualmente el consentimiento del marido para la plena eficacia del acto, pero que estima la falta del mismo como causa de anulabilidad. El acto no sería nulo sino meramente anulable, inicialmente válido, aunque sometido a la posible impugnación del marido o de sus herederos, de acuerdo con los artículos 65 y 1.301 reformados del Código civil. Dentro de esta teoría caben dos matices en su proyección registral, según se rechace la inscripción, por no ser un acto plenamente eficaz, o se permita, al amparo del artículo 94 del Reglamento Hipotecario, haciendo constar en el asiento esa falta de consentimiento que puede provocar la impugnación ulterior. 3) Tesis que considera plenamente válida y eficaz la compra por mujer casada sin intervención del marido, aunque se pague el precio con dinero ganancial o presuntamente ganancial. Se afirma así la capacidad de la

(3) El tema que nos ocupa ha sido objeto de numerosos estudios y discusiones a partir de la reforma del Código civil de 1975. Dentro de la bibliografía específicamente destinada al mismo podemos recordar los siguientes trabajos:

PEDRO ÁVILA, LUIS DE LA HAZA y JOSÉ POVEDA DÍAZ: *Estudio sobre la reforma del Código civil por Ley de 2 de mayo de 1975 y sus repercusiones sobre el Registro de la Propiedad*. Madrid, junio de 1975.

JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA: *Algunas consideraciones acerca de las inscripciones a favor de la mujer casada después de la reforma del Código civil*. «RCDI», núm. 512, págs. 31-68.

SERGIO SAAVEDRA QUEIMADELOS: *Inscripción de adquisiciones onerosas realizadas por los cónyuges bajo el régimen de gananciales tras la reforma del Código civil de 2 de mayo de 1975*. «RCDI», número 514, págs. 591-601.

ANTONIO RODRÍGUEZ ADRADOS: *Las compras de la mujer casada*, «RDN», núm. 88, págs. 433-579, y *Libro homenaje a Roca Sastre*, vol. III, págs. 13-128.

MANUEL ÁLVAREZ BEJIGA: *Inscripción en el Registro de la Propiedad de compraventas de inmuebles por mujer casada sin intervención marital*. «RCDI», núm. 515, págs. 757-808.

ÁNGEL SANZ: *La situación de la mujer casada en Derecho civil (Observaciones sobre la reforma del Código civil por Ley de 2 de mayo de 1975)*. «RDN», núm. 91, págs. 267-390, y *Libro homenaje a Roca Sastre*, vol. II, págs. 751-988.

MANUEL DE LA CÁMARA: *Adquisiciones a título oneroso por mujer casada con dinero presuntamente ganancial*, *Libro homenaje a Roca Sastre*, vol. II, págs. 989-1030.

ANTONIO PÉREZ SANZ: *La situación jurídica de la mujer casada, derechos y deberes de los cónyuges*, «Boletín de Información del Colegio Notarial de Granada», julio-agosto de 1976.

JOSÉ LUIS DE LOS MOZOS: *Las adquisiciones de inmuebles por la esposa después de la Ley de 2 de mayo de 1975*. «ADC», XXIX-IV (1976), págs. 995-1002.

mujer para comprar por sí sola y para invertir el dinero ganancial que tiene en su poder. De donde resulta la inscribibilidad sin restricciones de la compraventa así realizada, practicándose la inscripción entonces conforme al artículo 95-1 del Reglamento Hipotecario.

Llegados a este punto, ¿cuál es la solución más justa y razonable que puede defenderse en relación con este problema, teniendo en cuenta las normas actualmente vigentes, el encuadre sistemático de las normas nuevas con las que no han sido modificadas, el espíritu de la reforma, los intereses en juego, las convicciones sociales de nuestra sociedad y de nuestro tiempo, y la finalidad última de los preceptos en vigor?

Intentando resumir nuestra opinión, podríamos sintetizarla en los términos siguientes:

1) Para interpretar las nuevas normas del Código civil introducidas por la Ley de 1975, así como la supresión o modificación de las normas anteriores, es imprescindible tener en cuenta el espíritu y la finalidad de la reforma, sus principios inspiradores.

Ciertamente es lástima que la reforma de 1975, proyectada sobre la situación jurídica de la mujer casada y los derechos y deberes de los cónyuges en general, no haya abordado al mismo tiempo la reforma de la sociedad de gananciales. De esta manera, siendo la reforma parcial, conviven juntos preceptos inspirados en principios distintos. En cualquier caso, no puede afirmarse que no se haya modificado en absoluto el régimen de las comunidades conyugales, como se apunta en la exposición de motivos.

2) Desaparecida la licencia marital con carácter general para las actuaciones de la mujer casada, según la última reforma, una cosa parece clara, y es que la mujer puede comprar por sí sola (arts. 62 y 1.263 del Código civil). ¿Podrá también comprar pagando el precio con dinero ganancial, o sólo con dinero parafernial, pues para la inversión de metálico ganancial—real o presunto—necesitaría la intervención del marido? He ahí la cuestión. Problema no de capacidad de obrar de la mujer, que en el plano contractual hoy no se discute, sino de legitimación para entregar dinero ganancial como pago del precio. Problema que se complica en la práctica por la presunción de ganancialidad que establece el artículo 1.407, frente a la cual resulta muy difícil o prácticamente imposible acreditar el carácter parafernial de la suma de dinero que está a disposición de la mujer y con la cual ella paga el precio.

3) El argumento más fuerte en que suele apoyarse la tesis negativa para esa actuación independiente de la mujer radica en el hecho de que normalmente será el marido el administrador de la sociedad conyugal (artículos 59 y 1.412); no siendo la compra un acto de disposición, se reputa por exclusión como acto de administración, y por eso se exige el consentimiento del marido, como administrador de los gananciales. Pero tales afirmaciones no son del todo convincentes y deben ser sometidas a revisión crítica.

De una parte, y como ha señalado un sector de la doctrina, no se puede subsumir la compra dentro de la categoría de los actos de administración. La compra, o la adquisición de un inmueble que tiene su origen en la compra completada con la tradición instrumental, no es un mero acto de administración, ni de disposición del dinero (aunque el pago del precio sea una de sus consecuencias debidas), sino de adquisición. La doctrina reciente, al profundizar sobre la estructura y función de los actos jurídicos, distingue con realismo plausible tres categorías distintas: actos de conservación, de administración y de disposición. O también actos de adquisición, administración y disposición (ALVAREZ BEJIGA).

De otra parte, tampoco es del todo cierto que la mujer no pueda administrar bienes gananciales, aunque con carácter general y por ley esa

administración le corresponda al marido. Los autores también han recogido diversos supuestos en que la mujer actúa como administradora: así, la administración de los frutos de los parafernales, que son gananciales (artículos 1.385, 1.386, 1.401-3). O la potestad doméstica de la mujer casada (art. 66 actual); o la actuación de la mujer casada profesional, que cobra sueldos o ingresos, paga gastos, compra su despacho de oficina, etcétera; o la mujer accionista de Sociedad Anónima, titular de acciones pagadas con dinero ganancial, que cobra dividendos o es administradora de la Sociedad; o la mujer que tiene a su nombre metálico en un Banco, del cual puede disponer, con autorización o mandato tácito de su marido, o valores a su nombre que también puede administrar, etc.

4) Cuando la mujer compra y paga el precio con dinero que tiene a su disposición en cuenta corriente bancaria o en una libreta de ahorros, aunque este dinero sea ganancial, se entiende por muchos autores que actúa entonces con el consentimiento o autorización tácita del marido, ya que la mujer invierte ese dinero en la medida en que el marido se lo permite, o no se opone a la inversión o no le impide la utilización del metálico. Claro que, a efectos registrales, las declaraciones de voluntad han de ser expresas y fehacientes. Pero no hay inconveniente en admitir esa autorización, aunque sea tácita, cuando resulta automáticamente acreditada por el hecho cierto de que la mujer puede disponer del dinero. Siguiendo por este camino se afirma que el hecho de poder disponer del dinero legitima a la mujer frente a terceros para disponer válidamente de él. E incluso que la legitimación posesoria derivada del artículo 464 no puede jugar en beneficio del que vende a la mujer y cobra el precio. Aunque el Tribunal Supremo ha establecido que la aplicación del artículo 464 no puede desvirtuar la presunción legal de gananciales del artículo 1.407 (Sentencia de 20 de mayo de 1957, citada por Cossío), creo que ambos artículos se refieren a problemas distintos, y la presunta ganancialidad del dinero, al no poder acreditarse su origen privativo, no obstaculiza que la mujer pueda invertir el metálico que posee, y el acreedor pagado resulte protegido.

5) Después de los últimos estudios antes referidos puede razonablemente afirmarse que la mujer puede por sí misma alterar la composición del patrimonio conyugal, sustituyendo el dinero ganancial por un bien determinado comprado por medio de él.

E incluso más: Que la mujer puede adquirir bienes gananciales por sí misma, aunque sea el marido el administrador de tales bienes, como lo prueban los siguientes artículos del Código civil: 1.392; 1.401-1.º; 1.411; 62-1; 1.384, en relación con 1.385, 1.386 y 1.401-3.º

6) La rígida interpretación que doctrinal y jurisprudencialmente se ha hecho de la presunción de ganancialidad del artículo 1.407, exigiendo una prueba suficiente del origen privativo para desvirtuar esa presunción, y la gran dificultad, que muchas veces se convierte en imposibilidad práctica, de realizar esa prueba cuando del dinero se trata, ya que éste funciona como bien fungible y medio legal de pago, y las deudas de dinero son normalmente deudas de valor, unido al hecho de que el dinero privativo y el ganancial suelen estar fundidos en una masa común, por lo que la atribución de uno u otro carácter—cuando proceda—se traduce no en una separación objetiva de monedas, sino en un crédito por el importe que sea contra la masa patrimonial en que se refundió, son todas ellas circunstancias que han venido a complicar, y desorbitar incluso, el problema que nos ocupa.

Quizá fuera conveniente replantear el estudio de esta presunción a la luz de sus antecedentes históricos y de la función que cumple en la dinámica de la sociedad actual, recordando cómo sirve para la protección de los cónyuges, de los que contratan con ellos, de sus herederos y de los terceros. Podría defenderse la posibilidad de una mayor facilidad proba-

toria del carácter privativo, si bien tal prueba siempre será más difícil en el ámbito registral que en el judicial, sean cualesquiera los bienes a que afecte. En cualquier caso, parece claro que una cosa es que el bien adquirido resulte ser privativo o ganancial, lo cual en definitiva puede depender de una prueba más completa posterior al momento de la adquisición, y otra cosa distinta es que la mujer pueda o no comprar bienes invirtiendo dinero ganancial.

7) Después de todo lo dicho no hace falta insistir en que el artículo 1.416 (según el cual, la mujer no podrá obligar los bienes de la sociedad de gananciales sin consentimiento del marido) no debe ser alegado como inconveniente para la posibilidad de las compras de la mujer casada. Porque este artículo se refiere a la responsabilidad patrimonial por la actuación de la mujer, a qué bienes quedan afectos al cumplimiento de sus obligaciones, y no a los requisitos de eficacia del contrato de compra. Por eso se ha dicho que los requisitos de validez de la compraventa por mujer casada con dinero ganancial no se contienen en el artículo 1.416, sino en el 62 y 1.263, en relación con el 1.458.

8) La tesis que considera válida y eficaz la compra hecha por mujer casada después de la reforma de 1975 y cuestiona sobre su legitimación para pagar el precio con dinero ganancial, nos parece realista y fecunda. Cabría argumentar en contra de ella que de esta manera se distorsiona el proceso adquisitivo, separando dos elementos o etapas que lógicamente van unidos. Pero tal objeción no nos parece importante. Desde el punto de vista de la publicidad registral, que es lo que ahora más nos interesa, ¿qué es lo que se inscribe? En mi opinión, la situación jurídica del comprador y el derecho de dominio así adquirido junto con el título de compraventa que le sirve de justificación negocio jurídico y relación negocial indisolublemente unidos. Pues bien, que el precio se haya pagado, se haya aplazado o haya dejado de pagarse, y que se pague con dinero privativo o ganancial, no obstaculiza la adquisición del dominio por la compradora, si la compraventa es eficaz y se ha consumado y el derecho así adquirido por compraventa es susceptible de inscripción. El pago del precio es un problema obligacional o de responsabilidad, no real o de adquisición del dominio. Todo ello con independencia de que si el precio no se paga pueda ejercitarse la acción resolutoria (art. 1.124); que el pago produzca sus efectos aunque sea realizado por un tercero (art. 1.158), y no sea repetible frente al acreedor vendedor si éste ha gastado el dinero recibido de buena fe (art. 1.160); y que para hacer efectiva esa obligación de pago pueda el vendedor dirigirse sólo contra los bienes de la mujer compradora (art. 1.416).

9) Teniendo en cuenta el Derecho positivo actual, la finalidad de la reforma, la realidad práctica de que la mujer casada tiene a su disposición cantidades de dinero, y la legitimación para invertirlo que deriva de esa situación de hecho, aunque el dinero resulte ser ganancial o presuntamente ganancial, y que el acto de adquisición por compra no se identifica necesariamente con el acto de administración, a que se alude en los artículos 59 y 1.412 del Código civil, podemos llegar a la conclusión de que las compras por mujer casada de bienes inmuebles con dinero presuntamente ganancial, sin consentimiento de su marido cuando a éste le corresponde la administración de la sociedad conyugal, son perfectamente válidas y eficaces. Y ello tanto porque esta solución tiene apoyo directo en el Derecho vigente, como por parecernos la más adecuada a los principios inspiradores de la reforma del Código y a la plena capacidad de obrar de la mujer casada y a su igualdad de derechos con el marido, y por resultar socialmente más justa y adecuada para el momento actual. La solución contraria equivaldría a mantener a la mujer casada en una situación de notable inferioridad respecto a su marido, práctica-

mente a una incapacidad patrimonial, y dejaría sin efecto la finalidad principal perseguida por la propia reforma.

10) Calificado así el acto de compraventa realizado por la mujer en esas condiciones como plenamente válido y eficaz, sin necesidad de ninguna intervención del marido, parece claro que será perfectamente inscribible. Y que esta inscripción se practicará sin ninguna limitación ni restricción, conforme al artículo 95-1 del Reglamento Hipotecario, a nombre de ambos cónyuges y para la sociedad conyugal, por tener su origen el bien inmueble adquirido en un desembolso de dinero ganancial.

Algunos autores, que piensan que esas compraventas son actos anulables por faltar el consentimiento del marido, entienden que la inscripción de las mismas podrá hacerse conforme al artículo 94 del Reglamento Hipotecario, con indicación de esa posible causa de impugnación. No entramos a criticar esta opinión porque no nos parece aceptable su punto de partida y porque creemos en la plena eficacia de tales compras y en su normal inscribibilidad.

La Resolución de 8 de febrero de este año ha venido a resolver, por primera vez en el plano jurisprudencial después de la reforma de 1975, el discutido problema de la validez e inscribibilidad de las compras hechas por mujer casada sin intervención de su marido con dinero presuntamente ganancial. Tanto por el resultado práctico a que llega, como por el conjunto de argumentos en que basa esa solución positiva, la doctrina contenida en esta Resolución nos parece acertada y oportuna, acorde con los criterios inspiradores de la reforma de 1975, y con apoyo en la doctrina más moderna y autorizada. Se ha abierto así el camino para el reconocimiento oficial de la plena eficacia jurídica de las compras hechas por mujer casada, con lo cual, por vía del precedente jurisprudencial y su influencia sobre las resoluciones que puedan dictarse en recursos semejantes, se termina con la incertidumbre existente sobre la solución de un problema práctico tan frecuente e importante.

Por este camino de reconocer legalmente la administración conjunta de los bienes gananciales a ambos cónyuges (y no sólo al marido), y de facultar expresamente a cada cónyuge para que pueda disponer frente a terceros de los bienes gananciales que figuren a su nombre o que se encuentren en su poder, se orientan los actuales trabajos de la Comisión de Codificación para preparar la reforma de los artículos del Código civil relativos a la sociedad de gananciales.

Las sucesivas Resoluciones de 11 y 26 de febrero se enfrentan de nuevo con el problema de las compras hechas por sólo la mujer casada y su inscribibilidad; en ambos casos, la Dirección General reitera el mismo criterio permisivo expuesto en la Resolución de 8 de febrero y sintetiza en un considerando las razones que sirvieron de base a esta decisión. A pesar de esa identidad entre el problema de fondo planteado y su respectiva solución jurisprudencial, las alegaciones de los funcionarios intervinientes en ambos recursos no llegan a coincidir exactamente y la discusión se proyecta sobre alguna otra cuestión colateral. Así, por ejemplo, supuesta la necesidad del consentimiento del marido para la validez de la compra de la mujer casada, ¿la omisión de ese requisito debe considerarse como un defecto subsanable o insubsanable a efectos de inscripción? El Centro Directivo no entra en el tema, por estimar que dicho consentimiento concurrente no era necesario. En cualquier caso, de estimarse preciso, su falta parece acercarse más a un defecto subsanable, por cuanto el consentimiento marital omitido podría prestarse con posterioridad y perfeccionar entonces el acto adquisitivo, inicialmente incompleto. Pero esta reflexión no pasa de ser una lucubración hipotética, desde el momento en que se afirma expresamente la validez e inscribibilidad de la compra de la mujer sin intervención de su marido.

También queda fuera del supuesto de hecho planteado en estos casos, aquella otra variante en que se aplaza el pago de todo o parte del precio de la compra hecha por mujer casada; compraventa con precio aplazado, y no confesado recibido, que puede suscitarse en la práctica también frecuentemente. A pesar de las diferencias evidentes entre estos dos casos, quizá quepa aplicar a ambos la misma solución, desde el punto de vista que ahora es objeto de discusión: su validez e inscribibilidad. Porque si la mujer por sí sola puede comprar y pagar íntegramente el precio del inmueble que compra, aunque lo haga con dinero presuntamente ganancial, con mayor razón podría hacerlo si entrega sólo parte del precio y se obliga a pagar el resto en el futuro; en relación con esta parte aplazada del precio, la mujer será deudora de su pago, y no se discute su posibilidad actual de contraer válidamente obligaciones sin intervención del marido. Cuestión distinta será que el precio aplazado se satisfaga en el futuro con dinero parafernial o ganancial (aunque lo más frecuente será el supuesto del dinero presuntamente ganancial, de acuerdo con el art. 1.407) o en parte parafernial y en parte ganancial, con las consecuencias que de ahí puedan derivarse en orden a la titularidad del bien comprado (de la mujer o de ambos cónyuges) y de su imputación a uno u otro patrimonios (parafernial, ganancial, o en parte de uno y en parte de otro). Otra cuestión lateral podrá ser el posible establecimiento de garantías al servicio de ese aplazamiento, con los requisitos que en cada caso comporte la constitución de la garantía, según su naturaleza y objeto. En fin, el sometimiento de la adquisición de la propiedad del bien comprado al hecho de que se haya pagado íntegramente el precio (pacto de reserva de dominio), y las dificultades que tal pacto puede acarrear para la inscripción de la compraventa en que se insertó. Pero todas éstas son cuestiones que no llegaron a plantearse en los recursos comentados, y no debemos entrar en su examen.

M. A. G.