

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3108 *Resolución de 27 de febrero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Belmonte a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Jesús Domínguez Rubira, notario de Cuenca, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Belmonte, doña Nuria Raga Sastre, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Cuenca, don Jesús Domínguez Rubira, el día 20 de octubre de 2012, don Constantino G. G. vendió determinado inmueble a don Jesús G. G., haciéndose constar que el comprador es «separado judicialmente».

II

Presentada copia autorizada de la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Belmonte, fue objeto de la siguiente calificación negativa por la registradora, doña Nuria Raga Sastre: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por G. G., Jesús, el día 5 de noviembre de 2012 del Notario de Cuenca Jesús Domínguez Rubira, número de protocolo 1245/2012, bajo el asiento 808 del Diario 79, en el que figura como interesado Jesús G. G., ha resuelto no practicar los asientos solicitados conforme a los siguientes: hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: 1.—En el registro figura que el comprador está casado. En tanto no se acredite la separación judicial del matrimonio, no se inscribirá la finca con carácter privativo de Don Jesús G. G. Fundamentos de Derecho: 1. Artículos 18 Ley Hipotecaria: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro...» 20 L. H. «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». 90.2 RH: «2. Los bienes adquiridos por ambos cónyuges, sujetos a cualquier régimen de separación o participación, se inscribirán a nombre de uno y otro, en la proporción indivisa en que adquieran conforme al artículo 54 de este Reglamento»; artículo 1333 CC: «En toda inscripción de matrimonio en el Registro Civil se hará mención, en su caso, de las capitulaciones matrimoniales que se hubieren otorgado, así como de los pactos, resoluciones judiciales y demás hechos que modifiquen el régimen económico del matrimonio. Si aquéllas o éstos afectaren a inmuebles, se tomará razón en el Registro de la Propiedad en la forma y a los efectos previstos en la Ley Hipotecaria»; 77 Ley del Registro Civil: «Al margen también de la inscripción del matrimonio podrá hacerse indicación de la existencia de los pactos, resoluciones judiciales y demás hechos que modifiquen el régimen económico de la sociedad conyugal. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 1322 del Código Civil, en ningún caso el tercero de buena fe resultará perjudicado sino desde la fecha de dicha indicación»; y 266 del Reglamento del Registro Civil: «Las indicaciones registrales sobre régimen económico de

la sociedad conyugal se rigen, a falta de reglas especiales, por las de las inscripciones. Sólo se extenderán a petición de interesado. No cabe indicación sobre hecho ya inscrito; la practicada se cancelará de oficio con referencia a la inscripción que tendrá, además del propio, el valor de indicación registral. En la indicación constará la naturaleza del hecho, la denominación, en su caso, del nuevo régimen matrimonial, el documento auténtico o resolución en cuya virtud se extiende el asiento y, en forma destacada su carácter de indicación. El título será devuelto al presentante, con nota firmada en la que se consignará el Registro, tomo y folio en que consta la indicación. En las inscripciones que, en cualquier otro Registro, produzcan las capitulaciones y demás hechos que afecten al régimen económico se expresará el Registro Civil, tomo y folio en que consta inscrito; o indicado el hecho. Se acreditarán los datos exigidos por certificación, por el Libro de Familia o por la nota a que se refiere el párrafo anterior, y de no acreditarse se suspenderá la inscripción por defecto subsanable...». No se ha practicado anotación preventiva por defecto subsanable, conforme al artículo 42,9 L. H., por no haberse solicitado Contra esta calificación (...) Belmonte, diecinueve de noviembre del año dos mil doce El Registrador, (firma ilegible) Fdo.: Nuria Raga Sastre».

III

Mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Belmonte el día 3 de diciembre de 2012, el notario autorizante de la escritura, don Jesús Domínguez Rubira, interpuso recurso contra la calificación, en el que alegó los siguientes fundamentos jurídicos: «I.—La escritura formaliza una venta en la que el comprador hace constar que su estado civil es el de separado judicialmente. II.—La consignación en escrituras públicas del estado civil de los otorgantes, está regulada en el artículo 159 del Reglamento Notarial, que indica: “Las circunstancias relativas al estado de cada compareciente se expresarán diciendo si es soltero, casado, separado judicialmente, viudo o divorciado... Si el otorgante fuere casado, separado judicialmente o divorciado, y el acto o contrato afectase o pudiese afectar en el futuro a las consecuencias patrimoniales de su matrimonio actual, o en su caso, anterior, se hará constar el nombre y apellidos del cónyuge a quien afectase o pudiese afectar, así como el régimen económico matrimonial. Las circunstancias a que se refiere este artículo se harán constar por el notario por lo que resulte de las manifestaciones de los comparecientes”. Por su parte, la DGRN, se ha pronunciado de forma clara, en relación a esta cuestión, en resoluciones, entre otras, de fechas 20 feb. 1985; 16 nov. 1994 y 5 jul. 1995, citadas todas ellas en la de fecha 12 de junio de 2002, en la que indicó: “Se plantea en este recurso una cuestión ya resuelta por este centro directivo cual es la de decidir si debe acreditarse la inscripción en el Registro Civil de la condición de separado judicialmente del comprador, y no procede ahora sino confirmar el criterio negativo hasta ahora sostenido por esta la Dirección General”. En Resolución de fecha 17 de mayo de 2005, vuelve a indicar que “el estado civil de los otorgantes de las escrituras públicas que acceden al Registro de la Propiedad no necesita ser acreditado, bastando la declaración del interesado, pues los datos registrales sobre estado civil son extraños a la legitimación registral (art. 38 L. H.), como lo son también a la fe pública notarial (cfr. art. 187.3.º del Reglamento Notarial)”, para concluir que es preciso que la situación de separación del otorgante, se complemente con la expresión “judicial” o “legalmente”, sin que baste indicar que se encuentra “separado”. III.—Por otra parte, de la lectura de nota de calificación, resulta que la exigencia de justificar la situación de separación judicial, se requiere en este caso, dado que “en el registro figura que el comprador está casado”. De esta forma, y a sensu contrario, parece que si el comprador no constase como titular de ningún derecho en ese Registro de la Propiedad, no se requeriría la justificación de su estado de separación judicial, en lo que sería la correcta aplicación de la normativa y doctrina expuesta en el fundamento anterior. El criterio sostenido por la Registradora, viene a suponer una especie de principio de tracto sucesivo, relativo no ya a la titularidad de fincas, sino a las circunstancias del estado civil de los titulares de dichas fincas y derechos reales, los cuales, en el caso de que modifiquen su estado civil, a medida que adquieren fincas e insten su inscripción registral,

se ven obligados a justificar, no solo su dominio con el título público correspondiente, sino su actual estado civil. De esta forma, llevado este criterio al extremo, un señor que compre una finca casado en régimen de gananciales con la señora A, si al cabo de años adquiere una nueva finca y manifiesta estar casado en gananciales con la señora B, debería justificar el tracto seguido para llegar a estas segundas nupcias, es decir, la extinción del anterior y la celebración de nuevo matrimonio. Esto supone desconocer que los datos registrales sobre estado civil son extraños a la legitimación registral (art. 38 L.H.); en este sentido, Resolución citada de 17 de mayo de 2005».

IV

Mediante escrito, de fecha 10 de diciembre de 2012, la Registradora de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 102, 1333 y 1436 del Código Civil; 2, 9, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 51, 75 y 90 a 96 del Reglamento Hipotecario; 4, 17 y 61 de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil; 76 y 77 de la vigente Ley de Registro Civil, de 8 de julio de 1957; 266 y 363 del Reglamento del Registro Civil; 156.4, 159 y 187 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de febrero de 1985, 16 de noviembre de 1994, 5 de julio de 1995, 12 de junio de 2002, 21 de enero de 2003, 6 de marzo de 2004, 17 de mayo de 2005 y 4 de noviembre de 2011, entre otras.

1. En el supuesto al que se refiere el presente recurso se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura en la que el comprador de un inmueble manifiesta que está «separado judicialmente». La registradora de la Propiedad suspende la inscripción porque entiende que, al figurar en el Registro que el comprador está casado, no se podrá inscribir la finca a su nombre con carácter privativo en tanto no se acredite la separación judicial del matrimonio.

2. Es cierto, como plantea en su base argumental la registradora, que pueden plantearse dificultades con la constancia en el Registro de diverso estados civiles del titular registral, que obedecerán siempre a la constancia de cada uno de los existentes en el momento de la inscripción y que deberían buscarse soluciones de coordinación con los asientos del Registro Civil. Pero la cuestión planteada ha sido ya resuelta reiteradamente por esta Dirección General (cfr. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente) con un criterio que debe ser mantenido conforme al actual marco normativo, sin que sea este expediente el cauce adecuado para consideraciones *de lege ferenda* respecto de otras soluciones que pudieran aportar una mayor seguridad jurídica sin turbar el dinamismo del tráfico.

3. Respecto del estado civil de los otorgantes de escrituras públicas que hayan de acceder al Registro de la Propiedad debe distinguirse claramente entre aquellos casos en los que, por resultar afectada la titularidad previamente inscrita o la legitimación del otorgante, es necesario acreditar documentalmente dicho estado, y aquellos otros en los cuales, por no darse tales circunstancias y tratarse sólo de completar la identificación de la persona ha de bastar la manifestación del interesado.

El artículo 159 del Reglamento Notarial, en su redacción vigente, tras prescribir que «las circunstancias relativas al estado de cada compareciente se expresarán diciendo si es soltero, casado, separado judicialmente, viudo o divorciado», establece, de manera que no deja lugar a dudas, que «las circunstancias a que se refiere este artículo se harán constar por el notario por lo que resulte de las manifestaciones de los comparecientes». En concordancia con dicha norma, el artículo 51.9.^a del Reglamento Hipotecario dispone que deberá figurar «si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado», y sólo

exige hacer constar el régimen económico matrimonial y el nombre, apellidos y domicilio del cónyuge si la persona a cuyo favor ha de practicarse la inscripción es casada y el acto o contrato que se inscriba afecta a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal.

Por ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

Contra esta resolución, los legalmente legitimados, pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 27 de febrero de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.