

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6957 *Resolución de 21 de mayo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Valencia n.º 13, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Enrique Pérez Mencio, notario de Mislata, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Valencia número 13, don Adrián Jareño González, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Mislata, don Enrique Pérez Mencio, de fecha 5 de febrero de 2013, don M. S. C., en estado de soltero, vendió a doña E. M. P. una vivienda cuyo título de adquisición había sido en estado de soltero por el hoy vendedor, que data del año 1977. De la escritura de compraventa referida, ni del antetítulo ni del Registro de la Propiedad resulta circunstancia alguna que indique que el vendedor se encuentra en situación de pareja de hecho con otra persona.

II

La referida escritura se presentó telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Valencia número 13, el día 5 de febrero de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 27 de febrero que a continuación se transcribe: «Por la presente, conforme a lo dispuesto en el Artículo 322 en relación con el 19 bis de la Ley Hipotecaria, le comunico que el Registrador que suscribe, calificado el documento de referencia en el día de hoy, presentado telemáticamente en esta Oficina el día cinco de febrero del año dos mil trece, causando el asiento 1525 del Diario 62, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender la inscripción solicitada, por el defecto subsanable que seguidamente se indica, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Tratándose de un acto dispositivo sobre una vivienda, se requiere la manifestación del disponente exigida legalmente de no haber constituido unión de hecho formalizada de la Comunidad Valenciana; o bien, que en su caso el referido inmueble no constituye la vivienda habitual de unión de hecho constituida por el disponente. En el caso de que dicho inmueble constituya la vivienda habitual de la unión de hecho, se precisa consentimiento del conviviente no titular o en su caso que este se supla mediante autorización judicial. Fundamentos de Derecho: Artículo 10.2 de la Ley 5/2012 de 15 de octubre de la Generalitat Valenciana, de Uniones de Hecho formalizadas de la Comunidad Valenciana. Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 18 de junio de 2004 a sensu contrario. Artículo 149.1.8.º de la Constitución Española y Doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado en Resoluciones de 28 de mayo de 2001 y 29 de diciembre de 2005 entre otras. No se toma anotación de suspensión por no solicitarse. Contra la presente (...). Valencia, veintiséis de febrero del año dos mil trece El Registrador, (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)».

III

El día 1 de marzo de 2013, con entrada el 5 de marzo, el notario autorizante, don Enrique Pérez Mencio, interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: «1.º Que la Ley valenciana de Uniones de hecho de 15 de octubre en su

artículo 10 efectivamente se está refiriendo a los que forman una unión de hecho, y el artículo 3, establece los requisitos para que pueda constituirse una unión de hecho y entre ellos la inscripción con carácter constitutivo de la unión en el Registro de Uniones de Hecho. Pero ni el artículo 10 ni ningún otro artículo de la Ley, exige que el soltero tenga que manifestar que no forma una unión de hecho para poder disponer de algún derecho sobre la vivienda habitual. El formar una unión de hecho no debe presumirse como hace el Sr. Registrador por el hecho de ser soltero, viudo, divorciado o separado, que necesite para desvirtuarse, la manifestación de no reunir la cualidad de conviviente de unión de hecho. Más bien, tendría que ser al revés, si no se dice nada, debe presumirse que no hay unión de hecho. Y en todo caso, la no manifestación al respecto no puede ser un obstáculo para la inscripción. Si hubiera realmente una unión de hecho, y no se dijera, estaríamos ante un acto anulable pero no nulo de pleno derecho como expresamente dice el propio artículo 10 de la citada Ley en su apartado 4, al manifestar que, el acto podrá ser anulado a instancia de quien no sea titular dentro de los cuatro años siguientes desde que tuvo conocimiento de tal acto o, en su defecto, desde la inscripción del documento en el Registro de la Propiedad. Podríamos enumerar distintos supuestos en los que el acto de disposición sería anulable, pero ninguno de ellos no inscribible, entre ellos podemos citar los siguientes: a) Donante soltero que manifiesta no constituir unión de hecho siendo falso. b) Donante que dice que es soltero, viudo, divorciado o separado que no manifiesta nada. En este caso y en el anterior, el acto es inscribible, pero será anulable si se acredita por el no titular que es la vivienda común de una unión de hecho. El plazo para ejercitar la acción será de 4 años. c) Donante soltero, viudo, separado judicialmente o divorciado que no manifiesta nada o bien porque no convive con nadie o porque convive pero no reúne los requisitos que la Ley exige para considerarlo unión de hecho. Este puede ser perfectamente el supuesto que nos ocupa. En mi opinión (sic), el Notario cumple con preguntar al compareciente su estado civil, y con hacer constar lo que él manifieste. En ningún precepto se exige esa manifestación negativa en relación a no formar ninguna unión de hecho para poder disponer de un bien privativo. En este sentido el artículo 159 del RN dice «Las circunstancias relativas al estado de cada compareciente se expresarán diciendo si es soltero, casado, separado judicialmente, viudo o divorciado. También podrá hacerse constar a instancia de los interesados su situación de unión o separación de hecho...». Por tanto, es necesario indicar el estado civil del compareciente, si es soltero, casado, separado judicialmente, viudo o divorciado, pero si el compareciente no nos indica nada más, está en su derecho de no hacerlo.

2.º En el mismo sentido la Resolución de la DGRN de 18 de junio de 2004, en relación con la Ley catalana de uniones de hecho, si del Registro no resultare el carácter de vivienda común no podrá rechazarse la inscripción de la transmisión en favor del adquirente so pretexto de la omisión de una manifestación específica del donante al respecto cuando la citada Ley 10/1998 del Parlamento de Cataluña no exige tal manifestación. Lo dicho para Cataluña se puede afirmar igualmente para la Comunidad Valenciana porque el artículo es una copia del catalán.

3.º Que en este caso todavía resulta más claro la inaplicación del citado artículo 10 de la Ley Valenciana, porque el vendedor está vendiendo una vivienda distinta de su vivienda habitual. En la comparecencia el donante... No tiene ninguna justificación exigir una manifestación negativa en cuanto a que no forma una unión de hecho cuando lo que se vende no es la vivienda habitual. Y tampoco tiene ningún sentido exigir una manifestación expresa de que no constituye su vivienda habitual, cuando de la simple lectura de la escritura se deduce que no se vende la vivienda habitual.

4.º.—También tiene interés una reciente contestación de la Dirección General de Tributos de la Generalitat Valenciana de 20 de febrero de 2013 que considera que no procede la equiparación a cónyuges a efectos de los impuestos de sucesiones y donaciones e ITP y AJD de los miembros de las uniones de hecho formalizadas en la comunidad Valenciana al amparo de la Ley de uniones de hecho autonómica. Por lo que podemos afirmar que a día de hoy, no produce los mismos efectos el contraer matrimonio que el constituir una unión de hecho, por mucho que la tendencia sea su equiparación».

IV

Con fecha 8 de marzo de 2013, se otorgó diligencia por el compareciente, don M. S. C. en la que manifestó «no tener legalmente constituida ninguna unión de hecho inscrita». Subsanao el defecto y aportado el título fue inscrito el 13 de marzo siguiente. Notificado el recurrente, se mantiene, no obstante, el recurso.

V

Mediante escrito con fecha de 15 de marzo de 2013, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; 1 y 17 de la Ley del Notariado; 91.1 del reglamento Hipotecario; 159, 160, 161 y 169 del Reglamento Notarial; 3 y 10.2 de la Ley 5/2012 de 15 de octubre de la Generalitat Valenciana, de Uniones de Hecho Formalizadas de la Comunidad Valenciana; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 2004; la sentencia Juzgado de Primera Instancia número 35 de Barcelona de 19 de abril de 2006; y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de octubre de 2012.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: el vendedor manifiesta su estado de soltería; tanto del antetítulo como del título de compraventa que se presenta a inscripción no resulta nada que indique la existencia de una unión de hecho formalizada; en el Registro de la Propiedad no hay mención alguna de unión de hecho formalizada por el vendedor. El registrador exige la manifestación por parte del vendedor de que no ha constituido unión de hecho formalizada en la Comunidad Valenciana o que el inmueble no constituye el domicilio de aquella; el recurrente sostiene que la circunstancia de formar una unión de hecho no debe presumirse por ser soltero, viudo, divorciado o separado; no necesita para ser desvirtuada, la manifestación de no reunir la cualidad de conviviente de unión de hecho, sino que tendría que ser al revés, esto es, que si no se dice nada, debe presumirse que no hay unión de hecho.

2. Esta Dirección General ya ha manifestado su criterio sobre este tema en la Resolución de 18 de junio de 2004, posteriormente revocada por sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 35 de Barcelona de 19 de abril de 2006, cuyo criterio por tanto, en este momento, ha de ser acatado. Dicha sentencia en lo que interesa textualmente establece: «2) Nulidad por falta de competencia y fondo. La calificación registral encuentra su fundamento en el principio de legalidad, según el cual sólo pueden tener acceso al Registro los títulos que reúnan los requisitos establecidos en las leyes: antes de resolver sobre su ingreso en el Registro, y a este sólo efecto, el Registrador examina la validez externa e interna del título presentado.

En el caso, la calificación de la escritura presentada se argumenta sobre la base de la aplicación de la Ley 10/1998, de Uniones Estables de Pareja del Parlamento de Cataluña, a la venta de un inmueble ubicado en la Ciudad de Barcelona, pero este no es el único punto de vista ni creemos que el más importante desde el que pueda abordarse el problema planteado. Sí partimos de la idea, plasmada en el Auto del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, de 2 junio 1.999, alegado por el demandante en apoyo de su tesis, de que la regulación establecida en el Art. 1320 C. Civil y el Art. 9 del C. de Familia de Cataluña, para las uniones matrimoniales, y los Arts. 11 y 28 de la Ley 10/1998, de Uniones Estables de Pareja, para las convivencias “more uxorio”, más después de la aprobación de la Ley 13/2005, de 1 julio, por la que se modifica el C. Civil en materia de derecho a contraer matrimonio, debe considerarse unitaria, global y no discriminatoria, y orientada a “la protección de la vivienda que es sede de una familia o de

una pareja a ella asimilada”, y de que ni del título presentado a calificación ni del propio Registro resultaba ningún punto de conexión con la Ley 10/1998, del Parlamento de Cataluña, pues se trataba de una persona, la vendedora, viuda, con supuesta vecindad civil común, puesto que no declara la catalana, y reside en Madrid, y una compradora, mercantil domiciliada en esta última, la única perspectiva a adoptar sería la puramente registral, de interpretación del Art. 18 L. Hipotecaria y Art. 91-1 del Reglamento Hipotecario y su aplicación al supuesto planteado. No olvidemos, retomando la idea de inicio, que el principio de legalidad, al que está sometido el Registrador en su calificación, no soporta el que puedan acceder al Registro actos dudosos, con las graves consecuencias que para la seguridad del tráfico y los derechos conllevaría. Y en la duda de la aplicabilidad o no al supuesto de hecho de la normativa catalana de las uniones estables de pareja, se impone una actuación cautelar del Registrador a fin de prevenir el eventual fraude a los derechos del conviviente carentes de reflejo tabular, pues no cabe duda de que el inmueble que se pretende enajenar es susceptible de servir de sede a una unión convivencial de pareja, y menos cuando aquella duda pueda desvanecerse con una simple manifestación de la disponente que pretende tenga acceso al Registro una nueva situación jurídica inmobiliaria. En definitiva, el problema tiene un primordial carácter registral (Art. 18 L. Hipotecaria y Art. 91-1 R.H.) y de conflicto de leyes (Art. 16 C. Civil), materias reservadas por el Art. 149.1.8.º de la Constitución a la competencia exclusiva del Estado, por lo que la competencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado para conocer del recurso gubernativo no es cuestionable.

Por lo expuesto, debe desestimarse la demanda en cuanto a la falta de competencia de la D.G.R.N. y estimarse respecto a la exigencia de la manifestación exigida por el Registrador de la Propiedad recurrente».

Por lo que a la vista de este pronunciamiento y en tanto no exista otra jurisprudencia consolidada esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, en este extremo y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos expresados en los anteriores Fundamentos de Derecho.

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, 21 de mayo de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.