

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4394 *Resolución de 27 de febrero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Gijón n.º 3, por la que acuerda denegar la práctica de inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Francisco Javier Nogales Castillo, notario de Gijón, contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Gijón número 3, doña Marina Tabarés Cuadrado, por la que acuerda denegar la práctica de inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Por escritura autorizada por el notario de Gijón, don Francisco Javier Nogales Castillo, don D. B. transmitió una finca de la que era registralmente titular con carácter privativo por confesión.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Gijón número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, escritura otorgada en Gijón, el 17/09/2018, ante el Notario Don Francisco Javier Nogales Castillo, número 3868/2018 de protocolo, que motivó el asiento de presentación número 144, del Diario 24, la Registradora que suscribe, a la vista de los Libros del Registro, y conforme al Art. 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, ha resuelto suspender la inscripción solicitada en base a los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho.

Se pretende la inscripción de la venta de dos fincas otorgada por don D. B., quien las adquirió en estado de casado con doña O. G, ambos de nacionalidad ucraniana, compareciendo la esposa al acto de la compra, a fin de manifestar que el dinero con que se adquirieron procedía del peculio particular de su marido. Sin embargo, el artículo 92 del Reglamento hipotecario permite que en el momento de la inscripción de la compra no se acredite el régimen económico matrimonial a que están sujetos por su nacionalidad ucraniana, dejando dicha acreditación para un momento posterior que en este caso es la venta.

Por tanto, debe acreditarse en la forma que señala el artículo 36 párrafo 2 del Reglamento hipotecario, que la Legislación y/o Jurisprudencia ucraniana admite la confesión de privatividad y que la misma supone que el cónyuge a cuyo favor se realiza tiene la titularidad exclusiva sobre la finca y que por tanto puede realizar por sí solo todo tipo de actos, incluyendo los de disposición. Se ha consultado el Código de Familia Ucraniano de 2003, en que se establece lo que puede ser una presunción de ganancialidad; si bien, no se ha encontrado norma similar a la confesión de privatividad.

En caso contrario, al constar que está divorciado, deberá inscribirse previamente la disolución y liquidación de su sociedad conyugal.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Gijón, a 6 de noviembre de 2018. La registradora (firma ilegible) Fdo: Doña Marina Tabarés Cuadrado».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Francisco Javier Nogales Castillo, notario de Gijón, interpuso recurso el día 29 de noviembre de 2018 en base a los siguientes argumentos: Que la registradora presume que el régimen legal aplicable es el ucraniano, sin que dicha calificación le sea solicitada; Que realiza una revisión de oficio de una calificación registral previa; Que si consta el carácter privativo por confesión será porque en el momento de la adquisición quedó probado, por lo que no es de aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario, y Que, finalmente alude al contenido del artículo 58 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil, conforme al cual el procedimiento registral, los requisitos legales y los efectos de los asientos registrales se someterán, en todo caso, a las normas del Derecho español.

IV

La registradora emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 69, 70, 22 y 28 del Reglamento (UE) 2016/1103 del Consejo, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales; 9, apartados segundo y tercero, 10, apartado primero, 12, apartados primero y cuarto, y 1324 del Código Civil; 58 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil; 1, párrafo tercero, y 82 de la Ley Hipotecaria; 159 del Reglamento Notarial; 36 y 95 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 y 28 de julio de 2011, 20 y 23 de julio de 2015, 3 y 11 de mayo, 26 de julio y 3 de agosto de 2016, 10 y 17 de mayo de 2017 y 1 de junio y 10 de septiembre de 2018.

1. El presente supuesto se refiere a la venta de dos inmuebles –vivienda y garaje– por su titular registral quien, en 2007 los adquirió siendo entonces de nacionalidad ucraniana al igual que era su esposa de la que manifiesta estar divorciado y que vive.

Según resulta de la certificación registral unida al expediente –el notario recurrente no ha tenido a la vista el título de propiedad–: «don D. B. compra para sí con carácter privativo, por el precio conjunto de (...) Declara don D. B. que el dinero con que ha sido satisfecha la compraventa pertenece a su peculio particular, adquiriendo ambas fincas con carácter privativo para sí, a lo que presta su más absoluta conformidad su nombrada esposa doña O. G., reconociendo ésta expresamente el carácter privativo de la adquisición. En su virtud inscribo el dominio de la finca (...) a favor de don D. B., por título de compra, con carácter privativo por confesión de su consorte».

La registradora deniega la inscripción del título ahora calificado al considerar que el artículo 92 del Reglamento Hipotecario permite que en el momento de la inscripción de la compra no se acredite el régimen económico-matrimonial a que están sujetos por su nacionalidad ucraniana, dejando dicha acreditación para un momento posterior que en este caso es la venta. Considera debe acreditarse en la forma que señala el artículo 36, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario, que la legislación y/o jurisprudencia ucraniana admite la confesión de privatividad y que la misma supone que el cónyuge a cuyo favor se realiza, tiene la titularidad exclusiva sobre la finca y que, por tanto, puede realizar por sí solo todo tipo de actos, incluyendo los de disposición.

2. Ciertamente, conforme a la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 10 y 17 de mayo de 2017) tratándose de cónyuges extranjeros, cuya ley aplicable a su régimen económico-matrimonial estuviera determinada, sería necesario probar que

conforme a dicha ley es posible la adquisición privativa, y dentro de ella con el alcance del reconocimiento del cónyuge, para la utilización en sus adquisiciones en España de la confesión a la que alude el artículo 1324 del Código Civil que tendría su reflejo en el artículo 95 del Reglamento Hipotecario.

Este Centro Directivo consideró en los citados pronunciamientos, que la confesión de privatividad se liga a la posibilidad de que conforme a la ley que rige los efectos del matrimonio, se permita una adquisición privativa compatible con la regla hipotecaria.

En consecuencia, no se permitió inscribir con carácter privativo por confesión del cónyuge del adquirente sin prueba de que conforme a la ley que rige los efectos del matrimonio es posible dicho tipo de adquisición con los efectos que prevé la legislación española.

Ciertamente, la aplicación del Derecho extranjero plantea hasta qué punto un reconocimiento de privatividad entre cónyuges al amparo de la ley reguladora de su régimen económico-matrimonial, implica necesariamente la inscripción conforme al artículo 95 del Reglamento Hipotecario, pensado exclusivamente –y con posible extrapolación– para el Derecho español, y especialmente para el artículo 1324 del Código Civil.

Recordemos que la inscripción y sus efectos, se rige por la legislación hipotecaria española –«rectius» por la «lex rei sitae»–.

3. En el presente caso, el asiento, que está bajo la salvaguardia de los tribunales, y conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta ley. Publica la inscripción privativa del vendedor, ahora divorciado y que manifiesta que su ex cónyuge vive.

Nada indica el asiento de la eventual aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario, ni hace referencia alguna a la legislación ucraniana de origen siendo evidente que dicha adquisición se realizó siguiendo las pautas de la ley española y así obtuvo reflejo registral, lo que por otra parte no era infrecuente.

Por ello el Registro publica una titularidad del esposo en la que –como ocurriría si se trataran de cónyuges bajo la ley española y concretamente el Código Civil– basta para transmitir la manifestación por el transmitente de que su ex cónyuge vive, sin precisarse prueba alguna de tal circunstancia ni su comparecencia, pues el reconocimiento o confesión produce todos sus efectos excepto si afectara a acreedores o herederos forzosos del confesante, hipótesis que no puede ser planteada dado que no ha fallecido la exesposa, no constando anotación registral alguna de un eventual acreedor.

Tampoco puede serle exigida la inscripción previa la disolución y liquidación de su sociedad conyugal, como afirma la registradora, en cuanto dicha exigencia no resulta de norma alguna.

4. Por lo tanto, dado que la ex esposa compareció en el momento de la adquisición afirmando expresamente el carácter privativo de la adquisición, no puede serle de aplicación un régimen más agravado que el que correspondería bajo la ley española a la que responde la inscripción.

Afirmar lo contrario iría contra la seguridad jurídica y supondría una quiebra de la confianza de quien adquiere confiando en la certeza e integridad de lo que publica el Registro.

5. Finalmente, no es de aplicación el Reglamento (UE) 2016/1103, del Consejo de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos-matrimoniales, aplicable, conforme a las reglas del artículo 70, desde el 29 de enero de 2019 y en cuya cooperación reforzada participa España, siendo de carácter universal (artículo 20).

El supuesto contemplado, no se encuentra en ninguno de las hipótesis incluidas en el ámbito retroactivo del artículo 69.

Por ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de 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, 27 de febrero de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.