

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3981 *Resolución de 28 de febrero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Torrevieja n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Antonio Botía Valverde, notario de Callosa de Segura, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Torrevieja número 3, don Alejandro María Bañón González, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 27 de julio de 2021 ante el notario de Callosa de Segura, don Antonio Botía Valverde, con el número 2.099 de protocolo, se formalizó la venta de una vivienda en Torrevieja por diversos propietarios, algunos de ellos casados, tres de los cuales (don J. F. C. A. y don I. y don O. C. M., domiciliados, respectivamente, en Antezana-Vitoria, Salvatierra y Vitoria) eran de vecindad civil vasca y a cuyo nombre constaba inscrita la correspondiente participación en la finca a título de herencia mediante escritura otorgada el día 25 de febrero de 2021 ante la notaria de Madrid, doña Patricia Sotillos Fueyo.

Las participaciones indivisas de los indicados vendedores tenían carácter privativo, según constaba en la nota registral informativa obtenida por el notario a la que éste se refería en la escritura, si bien afirmaba el registrador en su informe que, según el acta de inscripción, figuraban inscritas sin expresar si tenían carácter privativo.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Torrevieja número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación, que se transcribe únicamente en lo relativo a la objeción que es impugnada:

«Alejandro María Bañón González, Registrador del Registro de la Propiedad de Torrevieja Tres.

Calificado el precedente documento suspendo su inscripción por el siguiente defecto que considero subsanable: (...)

3.º) Deben consignarse los regímenes matrimoniales bajo los cuales están casados los vendedores don F. C. A., don I. C. M. y don O. C. M., de estado civil, casados, así como la identidad de sus respectivos cónyuges si el acto que se inscribe afecta a sus derechos presentes o futuros.

Todo ello en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

Escritura pública de compra autorizada por el Notario de Callosa de Segura, don Antonio Botía Valverde, el día 27 de julio de 2021, número de protocolo 2099/2021, con entrada número 5174 en el Registro de la Propiedad Número Tres de Torrevieja, presentada por vía telemática en el Libro Diario 434 bajo el asiento 173 de fecha 27 de julio de 2021, habiéndose recibido telemáticamente por la Gestoría Indra BPO, Sociedad

Limitada Unipersonal la justificación del pago del impuesto y la comunicación a plusvalía, el día tres de septiembre de dos mil veintiuno

Fundamentos de Derecho (...)

Defecto 3.º: El artículo 51.9.º apartado a) del Reglamento Hipotecario. El artículo 159 del Reglamento Notarial, que establece que las circunstancias relativas al estado civil se expresarán diciendo si la persona es soltera, casada, separada judicialmente, viuda o divorciada, por lo que resulte de las manifestaciones de los comparecientes, y si el otorgante fuere casado, separado judicialmente o divorciado, y el acto o contrato pudiese afectar 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.

Contra la presente nota de calificación cabe (...)

Torrevieja, treinta de septiembre del año dos mil veintiuno. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

III

El día 8 de octubre de 2021, el notario de Callosa de Segura, don Antonio Botía Valverde, solicitó calificación conforme al cuadro de sustituciones, correspondiéndole al registrador de la Propiedad de Elche número 2, don Ventura Márquez de Prado Noriega, quien, el día 3 de noviembre de 2021, confirmó el defecto con la calificación siguiente:

«La escritura calificada lo es de compraventa en la que los transmitentes, alguno de ellos casados y de vecindad civil vasca, venden la finca registral 22471, que fue adquirida por herencia. En la escritura calificada no consta el régimen económico-matrimonial de los transmitentes de vecindad civil vasca y este es el defecto que pone de manifiesto el Registrador de la Propiedad de Torrevieja 3. En la previa inscripción de herencia tampoco consta el régimen económico-matrimonial de los herederos de vecindad civil vasca, pero en este caso, como luego veremos, quedan excluidos de dicha manifestación según constante doctrina de la Dirección General. En la inscripción de herencia no se hizo constar el carácter privativo de la adquisición.

El artículo 159 del Reglamento Notarial dispone que si el otorgante fuese casado, se hará constar el nombre y apellidos del cónyuge así como su régimen económico-matrimonial, y que se expresará, en todo caso, el régimen económico-matrimonial de los casados no separados judicialmente. Por su parte el artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario expresa que respecto de la persona a cuyo favor se practique la inscripción y, aquella de quien proceda el bien o derecho que se inscriba, se hará constar su régimen económico-matrimonial cuando el acto o contrato que se inscriba afecte a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal.

Sin embargo, en contra de lo que disponen estos artículos, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en numerosas resoluciones (27 de abril de 1999, 16 de julio de 2009, y 5 de marzo de 2020) no ha considerado necesario la constancia del régimen económico-matrimonial de quienes adquieren por título hereditario por considerarlo una interpretación maximalista de los citados artículos “siendo así, en el caso de adquisiciones mortis causa ha de partirse de la base de que las mismas no afectan a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal quedando encuadrados en la excepción a la aplicación de aquella exigencia del artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario...”. Por ello ni en la escritura de aceptación y partición de herencia ni en su inscripción se hizo constar dicho régimen económico-matrimonial.

Lo que ocurre en el presente supuesto es que como ya se dijo anteriormente, dos de los herederos casados son de vecindad civil vasca y, por tanto, la venta celebrada puede afectar a los derechos presentes de su sociedad conyugal. La Ley 5/2015 de 25 de Junio de Derecho Civil Vasco señala que en el País Vasco coexisten dos regímenes

económico-matrimoniales legales. Así el artículo 27 dispone que: “a) A falta de capitulaciones el matrimonio se regirá por las normas de la sociedad de gananciales del Código Civil [sic], b) Cuando ambos contrayentes sean vecinos de la tierra llana de Bizcaia, de Aramaio o Llodio el matrimonio se regirá por el régimen de comunicación foral de bienes”. Según el artículo 135: “En la comunicación foral, los actos de disposición de bienes requerirán el consentimiento de ambos cónyuges”. Y el artículo 129 “En virtud de la comunicación foral se harán comunes, por mitad entre los cónyuges todos los bienes, derechos, acciones de la procedencia que sean pertenecientes a uno u otro, por cualquier título, tanto los aportados como los adquiridos constante matrimonio y sea cual fuere el lugar en que radiquen”.

Por ello y teniendo en cuenta que en el País Vasco coexisten dos regímenes económico-matrimoniales legales diferentes, uno de ellos de comunidad universal, será necesario expresar de conformidad con los artículos 159 del Reglamento Notarial y 51.9 del Reglamento Hipotecario el régimen económico-matrimonial de los transmitentes casados de vecindad civil vasca, y por tanto, confirmo la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Torre vieja número 3.»

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Antonio Botía Valverde, notario de Callosa de Segura, interpuso recurso el día 2 de diciembre de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«I. Que en escritura por mí autorizada el día 27 de julio de 2021, número 2099 de protocolo, se formalizó la venta de una vivienda en Torre vieja por diversos propietarios, algunos de ellos casados, y unos de vecindad civil vasca y otros aragonesa, habiendo estado todos los vendedores representados por un único apoderado.

Dicho apoderado unas semanas antes había formalizado ante la notaria de Madrid doña Patricia Sotillos Fueyo escritura de adjudicación de herencia a favor de los vendedores haciendo uso de los mismos poderes notariales utilizados en la venta por mí autorizada citada en el párrafo primero, escritura que se inscribió en el registro de la propiedad de Torre vieja con carácter privativo de todos ellos.

El notario aquí recurrente solicitó nota simple al registro de la propiedad con anterioridad a dicha venta, figurando la finca inscrita sin cargas a favor de todos los vendedores (ocho en total) y todos ellos con carácter privativo (...)

II. Presentada en el registro de la propiedad copia autorizada de la escritura de venta autorizada por mí fue calificada con tres defectos por el señor registrador de la propiedad, los dos primeros ya advertidos por mí el día de la autorización de la escritura al no haber exhibido las copias autorizadas de los poderes, lo que el apoderado subsanó posteriormente exhibiéndome dichas copias autorizadas varios días después, y con un tercer defecto, único al que se extiende el presente recurso, que rezaba así:

“Deben consignarse los regímenes matrimoniales bajo los cuales están casados los vendedores don F. C. A., don I. C. M. y don O. C. M. de estado civil casados, así como la identidad de los respectivos cónyuges si el acto que se inscribe afecta a sus derechos presentes o futuros”, señalando como fundamento de derecho de dicha calificación lo siguiente:

“El artículo 51,9.º apartado a) del Reglamento Hipotecario. El artículo 159 del Reglamento Notarial, que establece que las circunstancias relativas al estado civil se expresarán diciendo si la persona es soltera, casada, separada judicialmente, viuda o divorciada, por lo que resulte de las manifestaciones de los comparecientes, y si el otorgante fuera casado, separado judicialmente o divorciado, y el acto o contrato pudiese afectar 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.”

III. Solicitada calificación sustitutoria ésta recayó en el señor registrador de la propiedad número dos de Elche que ratificó el defecto pero, éste sí, explicó el porqué del mismo, al hacer referencia a que alguno de los vendedores era de vecindad civil vasca y podrían estar sujetos al régimen legal de comunicación foral vasco.

Dicha nota de calificación sustitutoria contiene sin embargo una afirmación inexacta en tanto que afirma que “en la inscripción de herencia no se hizo constar el carácter privativo de la adquisición”, inexactitud que se puede comprobar con la nota simple que se adjunta al presente recurso en la que sí aparece inscrita la finca con carácter privativo de todos los adjudicatarios.

IV. Debe destacarse que, según la calificación sustitutoria del registrador de Elche número dos, la razón de dicha ratificación es que concretamente dos de los herederos casados son de vecindad civil vasca y por ello pudiera ser posible que estuvieran sujetos al antes citado régimen de comunicación foral. En cualquier caso dichos vendedores no son vecinos de ninguna población sujeta a dicho régimen, concretamente uno de ellos es vecino de Vitoria y otro de Salvatierra, localidades que están la primera a 49,4 kilómetros y 30,5 kilómetros respectivamente de Llodio y Aramaio, estando Salvatierra a 74,1 y 52,2 kilómetros de ambas localidades. Por cierto, la población de ambas localidades alcanza escasamente al 6% de toda la población de la provincia de Álava.

V. No siendo conforme el notario autorizante y aquí recurrente con dicha calificación procedo a presentar el recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública basado en los siguientes

Fundamentos jurídicos:

Primero. No fundamentación de la calificación recurrida.

Antes de entrar en el fondo de asunto quisiera poner de manifiesto que desde el punto de vista formal la calificación recurrida realizada en su día por el señor registrador de la propiedad de Torrevieja 3 es defectuosa al no reunir los requisitos de determinación de hechos, fundamento legal o jurisprudencia y enlace causal entre aquellos y éstos que debe exigirse a toda calificación registral.

Múltiples son las resoluciones de la DGRN que insisten en la necesidad de motivación como las de 14 de abril 2010, 9 de diciembre de 2014 o 30 de enero de 2018, habiendo señalado esta última como “ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución. de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012 o 13 de septiembre de 2017) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.” (...)

El señor registrador se limita a citar los artículos 51 del Reglamento hipotecario y 159 del Reglamento Notarial sin más, por lo que de la simple lectura no se puede desprender ni un solo argumento que apoye dicha calificación, y de hecho puede especularse sobre si la razón de la misma es la posible existencia de un régimen económico matrimonial específico o la posible existencia de algún tipo de derecho expectante de viudedad como el que existe en derecho aragonés o bien cualquier otra razón diferente de las dos anteriores. No lo sabemos y no se puede deducir de la nota de calificación.

La calificación no es que tenga una fundamentación escueta sino que carece totalmente de ella. Posteriormente el señor registrador de la propiedad de Elche 2 sí explica por qué ratifica dicho defecto, aunque no compartamos su criterio, pero la nota del registrador de Torrevieja 3 no contiene fundamentación alguna.

Realmente una calificación no fundamentada suficientemente, como la presente, debería considerarse no existente (como desde el punto de vista jurídica se considera nulo un negocio sin causa) y por ello no debería producir el efecto de impedir el acceso a

la protección registral del negocio recogido en documento autorizado por el funcionario que tiene encomendada por el Estado la obligación de “dar fe, conforme a las leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales” (artículo 1 de la Ley del Notariado).

El aquí recurrente es conocedor de la doctrina de ese Centro Directivo que incluso calificando de no suficientemente motivada la calificación accede a resolver el recurso en base al hecho de que ello no ha impedido al recurrente alegar y defender su posición jurídica y dicha doctrina, que puede ser aplicable en muchos casos, en otros como el presente no parece procedente en tanto la vaguedad, imprecisión y falta de fundamentación de la nota obliga a un ejercicio excesivo de suposición o especulación intelectual para tratar de adivinar qué es lo que realmente el señor registrador ha querido expresar y cuáles son los defectos invocados, esfuerzo que creo no puede ni debe ser exigible a nadie.

En conclusión, considero que la defectuosa y no fundamentada calificación obligaría a considerar ésta como inexistente y por tanto inoperante para destruir la presunción de legalidad que deriva del hecho de que se trate de un documento autorizado por el funcionario encargado por el Estado de autorizar conforme a Ley contratos y otros actos extrajudiciales como es el notario.

Segundo. Alcance de la calificación registral y principio de legitimación. Los artículos 18 y 38 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria señala cómo debe cualquier registrador proceder a calificar. Dicho precepto obliga a dicho funcionario a calificar en base a dos criterios: en base a lo que resulte del propio título y en base a lo que resulte del registro de la propiedad, y en ningún caso en base a cualquier otro criterio más o menos especulativo.

– La calificación en base a lo que resulte del registro de la propiedad:

Por lo que respecta de la calificación por lo que resulta del registro de la propiedad, antes de todo debemos volver a reiterar que la afirmación del registrador de la propiedad de Elche sobre que la inscripción previa de herencia (de sólo unas semanas antes) no lo fue con carácter privativo no se ajusta a la realidad como resulta de la nota simple (...), nota simple que fue la que el notario aquí recurrente solicitó previamente a la autorización de la venta. De su lectura resulta claramente que la inscripción a favor de todos los adjudicatarios lo fue con carácter privativo.

Es más, tampoco señala dicho registrador sustituto cómo se inscribió, si lo fue con carácter privativo o lo fue con carácter común o con cualquier otro, silencio censurable en tanto que deja en el aire otra cuestión como es la de si hubo un error en la expedición de la nota simple y realmente estaba inscrita la adjudicación de herencia, por ejemplo, con carácter común de los adjudicatarios y sus cónyuges aunque en tal caso, comprobada la redacción de la escritura de herencia me gustaría saber cómo el señor registrador de Torre vieja 3 llegó en su día a tal convencimiento contando sólo con la escritura de herencia otorgada en Madrid citada en el expositivo I. Es posible que tuviera algún dato del que yo carecí y que ni dicho señor ni el registrador sustituto mencionan.

Porque, digo yo, si la inscripción no fue con carácter privativo ¿con qué carácter lo fue? Está claro que caben las siguientes opciones:

- a) Fue inscrito con carácter privativo, como resulta de la nota simple.
- b) Fue inscrito a favor del adjudicatario y su cónyuge, aunque no sabemos en base a qué argumentos, y con carácter común por considerar el registrador que el adjudicatario estaba sujeto al régimen legal de comunicación foral vasco.
- c) Respecto de la posibilidad de que conste inscrito a favor del adjudicatario y su cónyuge conforme a su régimen económico matrimonial pero sin determinar éste (art 92 del reglamento hipotecario) debe recordar que ello sólo es posible cuando el régimen económico matrimonial es extranjero y el régimen de comunicación foral vasco no es un régimen extranjero. Es por ello que si el registrador de la propiedad llega al convencimiento de que el régimen económico matrimonial es un régimen español tiene

necesariamente que inscribir, por ejemplo, a favor del heredero con carácter común con su cónyuge conforma dicho régimen español (el de comunicación foral vasco) y no con carácter privativo, no pudiendo en ningún caso acudir el art. 92 del reglamento hipotecario para diferir al momento de la enajenación la identificación del régimen económico del heredero, lo que sólo procede en el caso de que el régimen económico sea extranjero.

El aquí recurrente considera que esta última posibilidad implicaría tal desconocimiento del sistema en esta materia que es imposible que un registrador de la propiedad haya incurrido en tal error, y es por ello que descarto totalmente dicha posibilidad, aunque, repito, dada la nula fundamentación del señor registrador de la propiedad de Torrevieja y la simple afirmación sin mayor justificación del registrador sustituto sobre que la finca no está inscrita con carácter privativo me gustaría saber en base a qué se realiza dicha afirmación.

De la nota simple por tanto resulta el carácter privativo y por tanto debemos traer aquí el principio de legitimación registral (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) y el de fe pública registral. (artículo 34 de dicha ley) ambos manifestación del principio de publicidad material que constituyen la espina dorsal del acertado sistema registral español y que, como ha afirmado la DGRN de manera reiterada, implica que, salvo sentencia judicial, las afirmaciones de los asientos registrales deben ser aceptadas por todos, incluidos los notarios y por supuesto también por los registradores que no pueden proceder, una vez practicado un asiento, a rectificar su carácter salvo sentencia judicial o acuerdo de las partes y sólo en el caso de que al practicar el asiento originario (en este caso de herencia) hubiera habido tal error.

No entendemos por ello ni la calificación del registrador titular ni del sustituto que justamente parecen ir contra los pronunciamientos previos registrales que les vinculan. Otra cosa es que el señor registrador de Torrevieja pudiera entender que se equivocó al practicar la inscripción con carácter privativo, aunque realmente no sé en base a qué argumentos, y ahora pretenda por esta vía indirecta rectificar su previa calificación de la herencia al exigir dicha mención en la venta.

– La calificación en base a lo que resulte del título:

El segundo criterio que vincula al registrador de la propiedad es el de calificar en base a lo que resulte del título, estando éste constituido por la escritura por mi autorizada objeto del presente recurso.

Pues bien, en dicha escritura comparece el mismo señor que semanas antes había formalizado la escritura de herencia y haciendo uso de los mismos poderes vende la finca manifestando que no han cambiado las circunstancias (“me manifiesta que sus facultades continúan vigentes e inalteradas, así como que no han variado las circunstancias de sus representados”), debiendo tenerse en cuenta que la escritura de herencia se firmó unas semanas antes que la venta, que la citada herencia fue inscrita en el registro de la propiedad el 14 de junio de 2021 y que la venta por mí autorizada lo fue el día 27 de julio.

Aunque no dice nada la nota, lo único sobre lo que podríamos especular es sobre la posibilidad de que cualquiera de los herederos, a favor de los que se inscribió en junio la finca con carácter privativo, hubiera contraído un nuevo matrimonio tras divorciarse del cónyuge con el que estaban casados cuando se adjudicaron la finca en la escritura de herencia autorizada en Madrid y, no sólo eso, sino que además su nuevo régimen fuera el de comunicación foral vasca, posibilidad tan absurda como irreal en tanto que en la escritura de venta por mi autorizada el apoderado no hace ninguna manifestación al respecto por lo que no sólo debe descartarse dicha posibilidad por imposible y absurda, dado el breve lapso transcurrido entre la escritura de herencia y venta, careciendo además de fundamento legal ante el silencio del apoderado interviniente en ambas escrituras (herencia y venta).

En conclusión, para finalizar el presente fundamento jurídico, ni del registro de la propiedad ni del título resulta ningún extremo que justifique la nota de calificación registral, debiendo recordar que los registradores de la propiedad están obligados a calificar (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) conforme a lo que resulte del título y de los asientos registrales y no en base a cualquier otro criterio, por lo que el señor registrador de la propiedad con su nota de calificación negativa está desconociendo palmariamente y obviando el cumplimiento de dicho criterio legal que para él es obligatorio.

Tercero. El artículo 159 del Reglamento Notarial y el 51,9 del Reglamento Hipotecario.

Señala el artículo 159 del Reglamento notarial en sus párrafos 3.º y 4.º que “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.”

El señor registrador de la propiedad cita como fundamento de su nota el párrafo 3.º pero olvida el 4.º y ello es importante porque sobre tal párrafo está construida la doctrina de la DGRN al respecto, fundamental para resolver esta controversia, y que es de obligado cumplimiento para todos los registradores de la propiedad.

Y es que una cosa es lo que cada uno, el registrador o el notario por ejemplo, puedan considerar conveniente de “lege ferenda” y otra cuál es el régimen legal vigente y cómo se aplica en su interpretación por los Tribunales y por la DGRN, criterios estos últimos a los que debemos atenernos todos.

Pues bien ha señalado dicho Centro Directivo en múltiples resoluciones en relación con inscripciones de escrituras de herencia sin hacer constar el nombre del cónyuge y su régimen económico que “ en el caso de adquisiciones mortis causa ha de partirse de la base de que las mismas no afectan a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, quedando encuadradas en la excepción a la aplicación de aquella exigencia del artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario, del mismo modo que el artículo 159 del Reglamento Notarial que al regular la comparecencia impone que conste el estado civil, tan solo exige la constancia del nombre y apellidos del cónyuge en el supuesto de que el acto o contrato afectare a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal. Caben, ciertamente, supuestos excepcionales en los que por ley o por pacto exista entre los cónyuges una comunidad de tipo universal, pero precisamente por ese carácter han de ser objeto del mismo tratamiento, de suerte que es lo excepcional lo que ha de declararse y no la exclusión de lo ordinario” (resolución de 21 de septiembre de 2021 con cita explícita de la de 27 de abril de 1999, pronunciándose en igual sentido en resolución de 5 de marzo de 2020 que cita la anterior de 1999 y la de 16 de julio de 2009).

Quiero decir con todo ello, trayendo a colación lo afirmado en el Fundamento de Derecho anterior de este recurso, que la escritura de herencia fue inscrita con carácter privativo en tanto que ni de la misma ni, obviamente, del registro podía resultar otra cosa. Tampoco resulta nada en contrario de la escritura de venta autorizada por mi objeto del presente recurso.

Señálese que según la fundamentación del registrador sustituto (la del titular no dice nada al respecto) la cuestión se circunscribe a la posibilidad de que esos vendedores casados pudieran tener régimen de comunicación foral vasca al tener los mismos vecindad civil vasca y a este respecto debemos hacer las siguientes observaciones:

1) En la nota de calificación del registrador de Torre vieja (si es que se puede calificar como tal) no resulta razón o argumento que avale dicha posibilidad, por lo que no sabemos si la exigencia de hacer constar el nombre del cónyuge y su régimen económico obedecía a la posible existencia de un régimen de comunidad universal,

paccionado o legal, o a la posibilidad de que pudiera haber algún derecho expectante de viudedad como el aragonés. En el primer caso si la adquisición fue con carácter común debería constar como tal en la inscripción y de haberse inscrito como privativo en el momento de la venta no procedería sino comprobar que el adjudicatario no ha contraído nuevo matrimonio que estuviera sujeto a algún régimen de comunidad universal legal o paccionado y de no ser así no procede nada más, lo que no sucedería de tratarse de un derecho expectante de viudedad aragonés como ha señalado la resolución de la DGRN de 21 de septiembre de este año. En este caso no se trata según la calificación del registrador sustituto de un supuesto de derecho expectante de viudedad por lo que no constando afirmación en otro sentido no debe presumirse que el adjudicatario entre la adjudicación de herencia y la venta se ha divorciado de su anterior cónyuge y ha contraído nuevo matrimonio sujeto a régimen de comunidad universal, lo que en este caso por la brevedad de tiempo sería prácticamente imposible.

2) Circunscrita la cuestión a la posible existencia de un posible régimen de comunicación foral vasco por el registrador de la propiedad sustituto en base a la vecindad civil vasca de los citados otorgantes casados deben tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Del título de herencia previa y del de venta posterior no resulta en ningún caso que dichos otorgantes casados estén sujetos al régimen legal vasco de comunicación foral y como hemos reseñado anteriormente de no constar no debe presumirse lo que es una posibilidad excepcional. Me remito a lo afirmado en las resoluciones de la DGRN citadas anteriormente que ahora no reitero.

b) No existe ningún indicio (no ya prueba, sino mero indicio) de que pudiera ser de aplicación dicho régimen de comunicación foral vasco. De hecho los citados otorgantes viven en Salvatierra y Vitoria, territorios donde no se aplica como supletorio dicho régimen. Por otra parte la vecindad civil vasca la tienen, tras la reforma del año 2015, todos los vecinos de las tres provincias vascas pero sólo a unos pocos se les aplica dicho régimen de comunicación, concretamente a los de la Tierra Llana de Vizcaya y a los de los municipios alaveses de Llodio y Aramaio, municipios que representan escasamente el 6% de la población de Álava y que distan muchos kilómetros de Vitoria y Salvatierra y eso si las reglas de conflicto interregional o de derecho internacional privado no determinan otra cosa, a pesar de tener alguno de los cónyuges dicha vecindad vasca "especial".

c) En aplicación de la doctrina antes citada de la DGRN en las notarías y registros sólo se hace constar el nombre del cónyuge y su régimen económico cuando, excepcionalmente, existe régimen de comunicación foral, labor que presupone una previa indagación. En el presente caso en los poderes de los afectados, autorizados por el notario de Salvatierra que no ha hecho constar nada al respecto lo que supone que dicho fedatario ha hecho las averiguaciones oportunas y ante la ausencia de comunicación foral no ha hecho constar nada.

d) Parte el señor registrador de la propiedad sustituto de la premisa de que dado que consta la vecindad civil vasca de algunos otorgantes casado cabría la posibilidad de que el régimen legal matrimonial, de no ser uno pactado, fuera el de comunidad foral, argumento débil en tanto que desconoce que la mayoría de los que tienen vecindad civil vasca no tienen dicho régimen y de que cabe que personas sin vecindad civil vasca si estén sujetos al mismo. Lo primero cuantitativamente es lo más corriente y lo segundo deriva de la aplicación de las reglas del art. 9.2.º CC en relación con el artículo 14 del mismo texto legal en tanto que cabe que ninguno de los cónyuges tenga dicha vecindad, o solo uno de ellos, y que no obstante ante la ausencia de pacto expreso por aplicación del criterio de la residencia común posterior al matrimonio sin dicha vecindad civil sea de aplicación dicho régimen de comunicación foral.

¿Quién le dice al señor registrador de la propiedad que cualquiera de los miles inscripciones de herencia que ha practicado de personas no vecinas del país vasco, por ejemplo vecinas de Callosa de Segura, no están sujetas a dicho régimen de

comunicación foral? O ¿quién le dice que no están sujetas a un régimen extranjero de comunidad universal como al neerlandés anterior a la última reforma? O ¿quién no le dice que está sujeto al régimen de Islandia que exige el consentimiento del cónyuge no ya sólo para vender la vivienda familiar sino también la “vivienda de verano”?

En conclusión, ante la no exigencia en nuestro Ordenamiento de la obligatoriedad de hacer constar el nombre del cónyuge y el régimen económico matrimonial, pactado o legal, debemos aplicar la legislación hoy vigente, artículo 159 del reglamento notarial, interpretado en la forma que ha hecho de manera reiterada la DGRN que sólo exige que conste un posible régimen de comunidad legal o pactado cuando excepcionalmente así sea tras las averiguaciones hechas por el notario ya que en caso contrario, como señalan las resoluciones citadas, debe entenderse que lo ordinario es la adquisición con carácter privativo, estando vedado al registrador de la propiedad entrar en ese tema si del propio registro de la propiedad o de los títulos no consta nada en contrario conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Así resulta claramente del párrafo 4.º del citado artículo 159 del reglamento notarial que ambos registradores de la propiedad han obviado y del que resulta obligatorio hacer constar dichas circunstancias si los otorgantes así lo manifestaran, lo que aquí no ha ocurrido.

Debemos recordar que el artículo 327,10.º de la Ley hipotecaria señala respecto de las resoluciones de la Dirección General como publicada en el “Boletín Oficial del Estado” la resolución expresa por la que se estime el recurso, tendrá carácter vinculante para todos los Registradores mientras no se anule por los Tribunales” y por tanto todos los registradores deben atenerse al criterio del Centro Directivo plasmado en la doctrina que emana de sus resoluciones, lo que implica el deber de éstos de conocerlas.

En el supuesto del presente recurso debemos recordar que la Dirección General ha sido clara, constante y rotunda sobre esta materia en los términos antes recogidos.»

V

El Registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General el día 23 de diciembre de 2021.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, apartados 2 y 3, 12, apartado 6, 14 y 16 del Código Civil; 11 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco; 36, 51.9.ª y 117 del Reglamento Hipotecario; 159 del Reglamento Notarial; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 27 de abril de 1999, 22 de marzo de 2001, 15 de junio y 16 de julio de 2009, 14 de abril de 2010, 26 de enero y 20 de diciembre de 2011, 27 de febrero de 2013, 2 de febrero y 6 de mayo de 2015 y 12 de diciembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de marzo de 2020, 21 de septiembre de 2021 y 2 de febrero de 2022, respecto de la motivación de la calificación, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 25 de octubre de 2007, 14 de abril, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 26 de enero de 2011, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17 y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015, 12 de febrero de 2016, 26 de abril, 19 de junio y 12 de diciembre de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo y 4 de abril de 2019 y 27 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de febrero, 25 de octubre y 30 de noviembre de 2021.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto de impugnación, otorgada en Callosa de Segura el día 27 de julio de 2021, se formalizó la venta de una vivienda en Torreveja por diversos propietarios, algunos de ellos casados, tres de los cuales

(domiciliados, respectivamente, en Antezana-Vitoria, Salvatierra y Vitoria) son de vecindad civil vasca.

Tales participaciones de finca fueron adquiridas a título de herencia mediante escritura otorgada en Madrid el día 25 de febrero de 2021; y tienen carácter privativo, según consta en la nota registral informativa obtenida por el notario a la que éste se refiere en la escritura, si bien afirma el registrador en su informe que, según el acta de inscripción, figuran inscritas sin expresar si tienen carácter privativo.

El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, «deben consignarse los regímenes matrimoniales bajo los cuales están casados los vendedores don F. C. A., don I. C. M. y don O. C. M., de estado civil, casados, así como la identidad de sus respectivos cónyuges si el acto que se inscribe afecta a sus derechos presentes o futuros». Y como fundamentos de Derecho cita el artículo 51.9.ªa) del Reglamento Hipotecario y transcribe el párrafo tercero del artículo 159 del Reglamento Notarial.

El notario recurrente alega: a) que, desde el punto de vista formal, la calificación recurrida es defectuosa al no reunir los requisitos de determinación de hechos, fundamento legal o jurisprudencial y enlace causal entre aquellos y éstos que debe exigirse a toda calificación registral; b) que, de la nota registral informativa a que se refiere la escritura, resulta que las participaciones indivisas objeto de la venta están inscritas con carácter privativo de los vendedores, carácter que consta también en la escritura calificada, y los registradores de la propiedad están obligados a calificar conforme a lo que resulte del título y de los asientos registrales (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) y no con base en cualquier otro criterio; c) que los artículos 51.9.ªa) del Reglamento Hipotecario y los párrafos tercero y cuarto del artículo 159 del Reglamento Notarial deben ser interpretados en la forma indicada de manera reiterada por este Centro Directivo (Resoluciones de 27 de abril de 1999, 16 de julio de 2009, 5 de marzo de 2020 y 21 de septiembre de 2021), que sólo exige que conste un posible régimen de comunidad legal o pactado cuando excepcionalmente así sea tras las averiguaciones hechas por el notario, ya que, en caso contrario, debe entenderse que lo ordinario es la adquisición con carácter privativo, estando vedado al registrador de la propiedad entrar en esa cuestión si del propio Registro de la Propiedad o de los títulos no consta nada en contrario conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y así resulta claramente del párrafo cuarto del citado artículo 159 del Reglamento Notarial, y d) que los vendedores no son vecinos de ninguna población sujeta al régimen de comunicación foral, pues uno de ellos es vecino de Vitoria y otro de Salvatierra, localidades que están la primera a 49,4 kilómetros y 30,5 kilómetros respectivamente de Llodio y Aramaio, estando Salvatierra a 74,1 y 52,2 kilómetros de ambas localidades (y la población de ambas localidades alcanza escasamente al 6% de toda la población de la provincia de Álava).

2. Como cuestión previa, respecto de las alegaciones del recurrente sobre los requisitos de la calificación, debe recordarse, una vez más, la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo y 4 de abril de 2019 y 18 de febrero y 30 de noviembre de 2021, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución

de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de este Centro Directivo (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre, 12, 16, 17, y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015, 12 de diciembre de 2017, 27 de enero de 2020 y 25 de octubre de 2021, entre otras) que aun cuando la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso.

En este caso, el recurrente ha podido conocer las razones impositivas de la inscripción expresadas por el registrador y ha podido alegar lo que a su derecho convenga. Por ello procede entrar a examinar el fondo del recurso.

3. Por lo que se refiere a la cuestión sustantiva planteada, tratándose de personas casadas, la titularidad registral de los bienes queda afectada por el régimen legal o convencional aplicable a los efectos patrimoniales del matrimonio, de modo que dicho régimen influye sobre el poder de disposición que cada cónyuge ostenta respecto de los bienes integrantes del patrimonio, bien sea privativo de alguno de ellos o común.

Es cierto que este Centro Directivo, en sus Resoluciones de 27 de abril de 1999 y 16 de julio de 2009, ambas reiteradas por las de 5 de marzo de 2020 y 21 de septiembre de 2021 (así como la más reciente de 2 de febrero de 2022), ha afirmado que, en vía de principios, en la escritura de adjudicación de herencia aceptada pura y simplemente, siendo el heredero casado, no es necesario expresar el nombre de su cónyuge y su régimen económico-matrimonial.

Según el artículo 51.9.ªa) del Reglamento Hipotecario, «si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten»; y, según el 159 del Reglamento Notarial, «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».

Según la primera de las citadas Resoluciones, «en el caso de adquisiciones mortis causa ha de partirse de la base de que las mismas no afectan a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, quedando encuadradas en la excepción a la aplicación de aquella exigencia del artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario, del mismo modo que el artículo 159 del Reglamento Notarial, que al regular la comparecencia impone que conste el estado civil, tan solo exige la constancia del nombre y apellidos del cónyuge en el supuesto de que el acto o contrato afectare a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal. Caben, ciertamente, supuestos excepcionales en los que por ley o pacto exista entre los cónyuges una comunidad de tipo universal, pero precisamente por ese carácter han de ser objeto del mismo tratamiento, de suerte que es lo excepcional lo que ha de declararse y no la exclusión de lo ordinario».

De la Resolución de 16 de julio de 2009 resulta que la expresión tanto del nombre del cónyuge del adquirente de bienes a título hereditario como del régimen económico-matrimonial de los mismos, tan sólo es preceptiva en los casos en que concurra el cónyuge en la aceptación, de acuerdo con lo establecido en el artículo 995 del Código Civil, al referirse a la eventual responsabilidad que afecta al patrimonio conyugal en las hipótesis de aceptación sin beneficio de inventario si concurre el cónyuge a la aceptación. Ello sin perjuicio de la gestión o responsabilidad de la sociedad de gananciales respecto del patrimonio privativo de un consorte, en cuanto quedaría incluido en la obligación de mutua información de los esposos y cogestores, conforme al artículo 1383 del Código Civil al igual que ocurre en los patrimonios privativos de otra procedencia.

No obstante, como ha puesto de relieve la reciente Resolución de 2 de febrero de 2022, la cuestión referente a la determinación de la ley aplicable a la sucesión, así como la determinación del régimen económico matrimonial legal en el ámbito del Derecho civil vasco, plantea gran complejidad, pues, tras la promulgación de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, cuya entrada en vigor se produjo a los tres meses de su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco («Boletín Oficial del País Vasco» de 3 de julio de 2015), se ha producido una ampliación del ámbito de aplicación a todo el País Vasco, salvo determinadas materias que únicamente son aplicables a determinados territorios o vecinos de determinados territorios, por lo que en dicha regulación se diferencian los conceptos de vecindad civil vasca y vecindad civil local que, conforme al artículo 10.2 «la vecindad civil vasca o la vecindad civil local cuando sea preciso aplicarla, se adquieren, se conservan y se pierden conforme a las normas contenidas en el Código Civil, sin perjuicio del principio de territorialidad en materia de bienes troncales».

Esta complejidad en la determinación de la vecindad civil vasca, la vecindad civil local, la determinación de la ley aplicable a la sucesión, o la determinación de la ley aplicable al régimen económico matrimonial, sin olvidar la problemática de la troncalidad, ha determinado que el legislador atribuya al notario autorizante el encargo de asesorar y resolver estas complejas cuestiones.

Por ello, el artículo 11 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, determina: «Constancia de la vecindad civil. En los instrumentos públicos que se otorguen en la Comunidad Autónoma del País Vasco se hará constar la vecindad civil vasca y la vecindad civil local del otorgante y cuando pueda afectar a las disposiciones que se otorguen o sus efectos, también el régimen de bienes que rija su matrimonio o pareja de hecho. En caso de duda, se presumirá, salvo prueba en contrario, que la vecindad civil es la que corresponda al lugar del nacimiento, y el régimen de bienes, el que se considere legal en el último domicilio común, y, a falta de domicilio común, el del lugar de celebración del matrimonio o el de separación de bienes si se trata de parejas de hecho».

Debe tenerse en cuenta la diversidad de regímenes económico-matrimoniales legales supletorios existentes en el País Vasco, además de los problemas de derecho transitorio, como consecuencia de la promulgación de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco.

El artículo 127 de esta ley: «1. A falta de capitulaciones o cuando resulten insuficientes o nulas, el matrimonio se regirá por las normas de la sociedad de gananciales establecidas en el Código Civil. 2. Cuando ambos contrayentes sean vecinos de la tierra llana de Bizkaia, de Aramaio o Llodio, el matrimonio se regirá, a falta de pacto, por el régimen que se regula en el capítulo segundo de este título III. 3. Cuando sólo uno de los cónyuges tenga vecindad civil en la tierra llana de Bizkaia, en Aramaio o en Llodio, regirá, a falta de pacto, el régimen de bienes correspondiente a la primera residencia habitual común de los cónyuges, y a falta de ésta, la que corresponda al lugar de celebración del matrimonio».

Ante esta complejidad se explica que el artículo 11 determine que en los instrumentos públicos que se otorguen en la Comunidad Autónoma del País Vasco se

haga constar la vecindad civil vasca y la vecindad civil local del otorgante y cuando pueda afectar a las disposiciones que se otorguen o sus efectos, también el régimen de bienes que rija su matrimonio o pareja de hecho.

Ciertamente, si se tratara de otorgante con vecindad civil vasca y del régimen de comunicación foral, habría que tomar en consideración que el artículo 135 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, dispone en su apartado 1 que «en la comunicación foral, los actos de disposición de bienes requerirán el consentimiento de ambos cónyuges. Si uno de los cónyuges se negara a otorgarlo, podrá el juez autorizar la disposición si lo considera de interés para la familia».

Concluyó este Centro Directivo en la citada Resolución de 2 de febrero de 2022 que, al tratarse en el supuesto analizado de un acta de protocolización de operaciones particionales de herencia, otorgada en Bilbao, en la que no se indicaba que la heredera tuviera vecindad civil vasca, «deben aplicarse las consideraciones de las referidas Resoluciones de este Centro Directivo de 27 de abril de 1999, 16 de julio de 2009, 5 de marzo de 2020 y 21 de septiembre de 2021, de modo que debe partirse de la base de que la adjudicación de herencia formalizada no afecta a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, toda vez que no se ha declarado que se trate del supuesto excepcional en que por ley o pacto exista entre la heredera y su cónyuge una comunidad foral de bienes».

Pero también añadió algo que es fundamental para resolver la cuestión planteada en el presente recurso: «No obstante, será posteriormente, en el momento de la realización de actos dispositivos sobre el bien adquirido por herencia, cuando deberá tenerse en cuenta el régimen económico matrimonial del heredero, algo que, sin duda, quedará facilitado si, según una buena práctica notarial se hace constar el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge en los términos expresados en el citado el artículo 51.9.a) del Reglamento Hipotecario, invocado por la registradora en la calificación impugnada, aunque en el presente caso, dadas las especiales circunstancias del caso, su omisión no sea determinante de una calificación suspensiva del título».

En el presente supuesto, en el que la escritura de herencia se otorgó en Madrid y los bienes adquiridos por los herederos se inscribieron sin indicar su carácter privativo, y dado que consta la vecindad civil vasca, debe expresarse el régimen económico del matrimonio, toda vez que si éste es el de comunicación foral es indudable que, como antes ha quedado expuesto, la venta afecta a los derechos de la sociedad conyugal.

Por lo demás, la conclusión no cambiaría si se hubiera hecho constar en el Registro de la Propiedad el carácter privativo de la adquisición (como figura en la nota registral informativa a que se refiere la escritura calificada), toda vez que, de estar sujeto el heredero al régimen de comunicación foral, para la validez de la venta de dicho bien también sería necesario el consentimiento del consorte, conforme al artículo 135 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, antes transcrito.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 28 de febrero de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.