

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4567 *Resolución de 23 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de San Lorenzo de El Escorial n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Germán María de León Pina, notario de San Agustín del Guadalix, contra la negativa del registrador de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 2, don José Luis Jiménez Fernández, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada día 4 de enero de 2022 ante el notario de San Agustín del Guadalix, don Germán María de León Pina, con el número 12 de protocolo, doña M. T. R. A., española, y su esposo, don D. J. P. F., extranjero, casados según se expresaba en la escritura «bajo el régimen legal de separación de bienes de Singapur», y con domicilio en Singapur, compraron, por mitad y pro indiviso, determinada finca.

II

Presentada el día 4 de octubre de 2023 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación emitida el día 10 de octubre de 2023:

«Documento: compraventa.

Fecha: 4 de enero de 2022.

Autoridad que lo expide: Germán María León y Pina, protocolo 12.

Asiento de presentación: 4867/102.

Fecha de presentación: 4 de octubre de 2023.

Calificado el precedente documento conforme a los artículos 18 y 19 Bis de la Ley Hipotecaria y 99 y 99 de su Reglamento, el Registrador ha acordado que no se practica la inscripción solicitada por apreciarse defectos, de acuerdo con los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Es necesario acreditar que el matrimonio está inscrito en el Registro Civil Central, al ser uno de los contrayentes doña M. T. R. A. de nacionalidad española.

Los contrayentes españoles que residen en el extranjero deben inscribir el matrimonio en el consulado español.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 9 (ley personal correspondiente) y artículo 1392.1 del Código Civil y artículo 266 del Reglamento del Registro Civil "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".

Acuerdo, vistos los hechos y fundamentos de derecho se suspende la inscripción del documento presentado, sin que proceda la extensión de anotación preventiva de suspensión. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última notificación. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días, anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la L.H.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Germán María de León Pina, notario de San Agustín del Guadalix, interpuso recurso el día 24 de octubre de 2023 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos de Derecho:

«I. En el presente recurso no estamos discutiendo si un cónyuge español casado con extranjero debe inscribir el matrimonio en el Consulado Español, sino la cuestión es si ante el funcionario calificador del Registro de la Propiedad, se tiene que justificar o no el hecho jurídico, o mejor, el acto jurídico del matrimonio.

Es práctica notarial y praxis registral pacífica, admitir para autorizar e inscribir un título público, que afecte a derechos de individuos casados, la manifestación sobre el estado civil y el régimen económico matrimonial vigente, de manera que sólo se exige acreditar este último si es convencional. El artículo 159 del Reglamento Notarial establece que si el régimen matrimonial fuere el legal bastará la declaración del otorgante y numerosas resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública confirman que el régimen económico matrimonial de los otorgantes se hace constar por manifestación de estos, y que siendo legal no tienen los otorgantes obligación de acreditarlo, así podemos citar entre otras las resoluciones de 22 de octubre de 2001, 29 de octubre de 2002, 23 de noviembre de 2002, 19 de noviembre de 2003, 20 de diciembre de 2011, 31 de agosto de 2017, 10 de septiembre de 2018, 19 de octubre de 2018, 01 de junio de 2022, 24 de junio de 2022 o 21 de noviembre de 2022.

De la nota de calificación resulta que el Señor Registrador contraviniendo aquella práctica comúnmente admitida, está exigiendo que se le acredite la inscripción del matrimonio de la compradora en el Registro Civil Central.

No resulta ni coherente ni razonable que exija el Señor Registrador la justificación del matrimonio en este caso, que se refiere a una española casada con extranjero, y no lo reclame a la española que esté casada con español o española. Además de producirse una situación tan absurda, el Señor Registrador con sus exigencias está discriminando a aquellos españoles y españolas casados y casadas con extranjeros y extranjeras, lo cual es muy grave ya que vulnera el principio de igualdad de todos los españoles ante la Ley proclamado en el artículo 14 de la Constitución Española, e incluso podría ser constitutivo de una falta disciplinaria muy grave (...) No obstante, entendemos que no ha sido la voluntad del Señor Registrador discriminar a nadie, si bien no ha reflexionado suficientemente sobre las consecuencias de su sorprendente calificación.

Por consiguiente, si a dos españoles casados no se les exige justificar la celebración del matrimonio para la inscripción de los bienes o derechos que adquieran sobre bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad, *mutatis mutandi*, en base al superior principio constitucional de igualdad de todos los españoles ante la Ley, tampoco se les puede exigir a aquellos ciudadanos españoles que han contraído nupcias con personas de diferente nacionalidad a la española.

II. No hay ninguna norma, ni en la Ley Hipotecaria ni en el Reglamento Hipotecario que exija para inscribir un título público que afecte a casados, que se acredite en el Registro de la Propiedad la previa inscripción del matrimonio en el Registro Civil. Me

remito al artículo 51 novena a). del Reglamento Hipotecario, que regula las circunstancias de la inscripción cuando el adquirente del bien o derecho es una persona física. Si el acto o contrato que se inscriba afecta a los derechos de la sociedad conyugal se deberá hacer constar el régimen económico matrimonial, y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge. Nada ordena el precepto reglamentario sobre la necesidad de acreditar la previa inscripción del matrimonio.

III. El artículo 4.7 de la Ley del Registro Civil establece que el matrimonio es un hecho inscribible, y los artículos 59.5 del mismo cuerpo reglamentario y 61 del Código Civil tratan de la eficacia de la inscripción del matrimonio. De acuerdo con ello los efectos civiles del matrimonio se producen desde su celebración, no siendo la inscripción constitutiva del matrimonio, a la que se supedita únicamente el pleno reconocimiento de sus efectos, de manera que el matrimonio no inscrito no perjudicará los derechos adquiridos de buena fe por terceros. Si no es necesario acreditar la celebración del matrimonio, mucho menos será necesario acreditar que el matrimonio esté inscrito en el Registro Civil, cuando la inscripción es declarativa y no constitutiva.

IV. En la nota de calificación el Señor Registrador considera "hechos", lo que no serían hechos sino aplicación del Derecho. El Señor Registrador de la Propiedad es de los que sustituye el aforismo latino *da mihi factum, dabo tibi ius*, por otro que sería "dame a mi derecho, que te daré derecho", lo cual resulta sorprendente y motivo de cierta hilaridad. Pero esta no es la cuestión, sino que la misma se localiza en los "Fundamentos de Derecho" que alega el Señor Registrador.

El primero de ellos es el artículo 9 del Código Civil. El artículo 9.2 regula la Ley que rige los efectos del matrimonio, que este Notario después de conversar con la otorgante ha llegado a la conclusión fundada de que es la Ley de Singapur, y conforme a ella la otorgante ha manifestado que está casada bajo el régimen "legal" de separación de bienes. Luego la invocación del artículo 9 del Código Civil no puede argumentarse en contra de la inscripción del título de referencia, sino a su favor.

El segundo de los fundamentos que alega el Señor Registrador es el artículo 1392.1 del Código Civil, el cual creo que lo ha traído a colación de bulto, puesto que no estamos ante una disolución y liquidación de gananciales.

El tercero se refiere al artículo 266 del Reglamento del Registro Civil, referente a la obligatoria mención de las capitulaciones matrimoniales en el Registro Civil como requisito previo a la inscripción en cualquier otro Registro público. Por consiguiente, si la otorgante hubiese manifestado que estaba casada en un régimen convencional, sí que tendría sentido al ser española que se le exigiese la inscripción de su régimen económico matrimonial en el Registro Civil, y siendo residente en el extranjero, más concretamente en el Registro Civil Central, lo que no obstante también podría debatirse al ser la Ley que rige los efectos del matrimonio diferente a la Ley Española y desconociendo si conforme a aquella las capitulaciones matrimoniales han de inscribirse o no en el Registro Civil como condición necesaria y previa para la inscripción de bienes y derechos que afecten a los casados en los demás Registros Públicos, cuestión en la que no entramos porque no es objeto de este recurso.

El Señor registrador de la propiedad parece que no se haya dado cuenta de que la otorgante ha declarado que se halla sujeta a un régimen matrimonial legal, y no convencional, por lo que no existen capitulaciones matrimoniales y no tienen ningún sentido y es totalmente absurdo invocar en este caso el artículo 266 del Reglamento del Registro Civil.

Por otra parte, obsérvese la falta de lógica en el razonamiento implícito en la nota de calificación, dando lugar a una proposición que sería así:

"En base a los artículos 9, 1392.1 del Código Civil y 266 del Reglamento del Registro Civil (premisa), es necesario acreditar que el matrimonio esté inscrito en el Registro Civil Central (conclusión)". No hay ninguna conexión lógica entra la premisa y la conclusión, tratándose de un razonamiento falso, un paralogismo y el núcleo de una argumentación inválida, al menos siguiendo los cánones de la lógica aristotélica, salvo que el Señor Registrador utilice otras formas lógicas (...).

V. El Señor Registrador de la Propiedad no argumenta de manera válida su calificación, que obedece a un criterio arbitrario, discrecional, y caprichoso, omitiendo el fundamento normativo en virtud del cual podría haber practicado la inscripción, incluso sin necesidad de aportar certificado de legislación extranjera vigente alguno (lo que ni se ha planteado por parte del Señor Registrador). Así pues, el Señor Registrador de la Propiedad en aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario, tendría que haber inscrito el bien a favor de la compradora con sujeción a su régimen matrimonial, y con indicación de este al constar en el instrumento público.

VI. A mayor abundamiento, y dado el exhorto del Centro Directivo dirigido a Notarios y Registradores de la necesidad de conocer e indagar el Derecho aplicable como recuerda la resolución del 30 de enero de 2023, hago constar que este Notario ha investigado sobre el régimen matrimonial de Singapur, el cual según el artículo 51 de la Carta de los derechos de la mujer de aquel país, es el de absoluta separación de bienes, como hemos leído en el epígrafe 163 de la obra (...) editada por el Colegio de Registradores y Mercantiles de España.»

IV

El registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, de fecha 25 de octubre de 2023, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, apartados 1, 2 y 3, 10.1, 12, apartados 1, 4 y 6, y 1392 del Código Civil; 3, 18, 21, 38 y 326 de la Ley Hipotecaria; 53 de la Ley del Notariado; 77 de la Ley del Registro Civil; 20, 21, 22, 26, 28 y 69 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; 266 del Reglamento del Registro Civil; 33, 34, 35, 36, 51.6.^a y 9.^a, 54, 90 y 92 a 96 del Reglamento Hipotecario; 159, 161 y 168.4.^a del Reglamento Notarial; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de enero de 1983, 28 de noviembre de 1988, 16 de noviembre de 1994, 5 de julio de 1995, 21 de mayo de 1998, 5 de marzo y 18 de octubre de 1999, 7 de diciembre de 2000, 13 de octubre y 19 de diciembre de 2003, 10 de enero y 4 y 12 de febrero de 2004, 14 de febrero y 10 de octubre de 2005, 11 de octubre de 2006, 5 y 7 de marzo de 2007, 15 de junio de 2009, 5 de marzo y 2 de junio de 2010, 20 de diciembre de 2011, 27 de febrero de 2013, 13 de agosto de 2014, 20 de julio y 4 de diciembre de 2015, 15 de febrero de 2016, 5 de enero, 2 de febrero, 17 de abril, 25 de julio y 31 de agosto de 2017, 5 de marzo, 2 de abril y 7 y 10 de septiembre, 19 de octubre y 18 de diciembre de 2018 y 27 de febrero, 1 de marzo y 7 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de junio, 28 de julio, 28 de septiembre y 29 de octubre de 2020, 11 de mayo y 21 y 28 de noviembre de 2022 y 30 de enero de 2023.

1. En la escritura de compraventa cuya calificación ha sido impugnada una española y su esposo, extranjero, casados según se expresa en aquella «bajo el régimen legal de separación de bienes de Singapur», donde tienen su domicilio, compraron, por mitad y pro indiviso, determinada finca.

El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, deben acreditar que el matrimonio está inscrito en el Registro Civil Central.

El notario recurrente alega, en esencia: a) que es suficiente la manifestación sobre el estado civil y el régimen económico-matrimonial vigente, de manera que sólo se exige acreditar este último si es convencional (artículo 159 del Reglamento Notarial); b) que, si a dos españoles casados no se les exige justificar la celebración del matrimonio para la inscripción de los bienes o derechos que adquieran sobre bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad, tampoco se les puede exigir a aquellos ciudadanos españoles

que han contraído nupcias con personas de diferente nacionalidad a la española, pues, de lo contrario, se estaría vulnerando el principio de igualdad de todos los españoles ante la ley proclamado en el artículo 14 de la Constitución Española; c) que no hay ninguna norma, ni en la Ley Hipotecaria ni en el Reglamento Hipotecario, que exija para inscribir un título público que afecte a casados que se acredite en el Registro de la Propiedad la previa inscripción del matrimonio en el Registro Civil, y d) que, respecto de las normas citadas en la calificación impugnada, el artículo 9 del Código Civil no puede invocarse en contra de la inscripción del título de referencia, sino a su favor; el artículo 1392 del Código Civil se refiere a la disolución y liquidación de gananciales, y el artículo 266 del Reglamento del Registro Civil se refiere a la obligatoria mención de las capitulaciones matrimoniales en el Registro Civil como requisito previo a la inscripción en cualquier otro registro público, pero en este caso no se trata de personas casadas en un régimen convencional.

2. 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.

3. Por otra parte, como ha puesto de relieve esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 25 de julio y 31 de agosto de 2017, 2 de abril, 7 y 10 de septiembre y 19 de octubre de 2018, 1 de marzo y 7 de noviembre de 2019, 10 de junio, 28 de septiembre y 29 de octubre de 2020 y 28 de noviembre de 2022, entre otras) «(...) tanto registradores de la Propiedad como notarios, complementariamente, desempeñan un papel fundamental en la seguridad jurídica preventiva, por lo que el instrumento público así como la inscripción deben procurar reflejar de forma cierta todas aquellas circunstancias referentes a la capacidad de los otorgantes, como edad o circunstancias modificativas de la capacidad, estado civil, nacionalidad, vecindad civil, o régimen económico matrimonial que incidan de presente o de futuro en la validez del negocio jurídico o de la relación jurídico real constituida (...)».

El sistema español de seguridad jurídica preventiva tiene como uno de sus pilares básicos la publicidad de la titularidad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Por ello, la determinación de la titularidad debe quedar reflejada en los asientos del Registro de la Propiedad. Tratándose de personas casadas, la titularidad queda afectada por la existencia convencional o legal de un régimen económico matrimonial que determina el ejercicio y extensión del derecho. Para que dichas circunstancias puedan ser conocidas por terceros el Registro debe publicarlas, por lo que se exige la debida constancia de cuál sea el régimen económico-matrimonial aplicable al titular registral.

Además, debe tenerse presente que la entrada en juego de un ordenamiento extranjero no supone la renuncia a la determinación de la situación jurídica publicada ni que el notario español pueda adoptar una actitud pasiva.

De un lado, el artículo 159 del Reglamento Notarial no hace distinción alguna, por lo que el notario autorizante debe indagar la situación de los otorgantes a fin de averiguar si

existen capítulos o contrato matrimonial entre ellos para proceder tal y como exige dicho precepto, testimoniando, en su caso, los aspectos particulares que puedan ser relevantes al efecto. Como expresó este Centro Directivo en Resolución de 15 de junio de 2009, con criterio reiterado por otras posteriores (5 de marzo de 2010, 20 de diciembre de 2011, 19 de octubre de 2018, 28 de septiembre de 2020, 11 de mayo y 28 de noviembre de 2022 y 30 de enero de 2023, entre otras), «(...) si bien es cierto que en muchos casos no es tarea sencilla el determinar cuál es el régimen legal supletorio, es necesario que el Notario, en cumplimiento de su deber genérico de control de legalidad de los actos y negocios que autoriza, a la hora de redactar el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes –que deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico–, despliegue la mayor diligencia al reflejar en el documento autorizado cuál es el régimen económico matrimonial que rige entre los esposos. En tal sentido, establece el artículo 159 del Reglamento Notarial que si dicho régimen fuere el legal bastará la declaración del otorgante, lo cual ha de entenderse en el sentido de que el Notario, tras haber informado y asesorado en Derecho a los otorgantes, y con base en las manifestaciones de éstos (que primordialmente versan sobre datos fácticos como su nacionalidad o vecindad civil al tiempo de contraer matrimonio, su lugar de celebración o el de la residencia habitual y la ausencia de capítulos –cfr. artículos 9.2 y 16.3 del Código Civil–), concluirá que su régimen económico matrimonial, en defecto de capítulos, será el legal supletorio que corresponda, debiendo por tanto hacer referencia expresa a tal circunstancia –el carácter legal de dicho régimen– al recoger la manifestación de los otorgantes en el instrumento público de que se trate».

4. En el presente caso, el notario hace constar en la escritura calificada que los cónyuges compradores están casados bajo el régimen económico-matrimonial legal de separación de bienes de Singapur.

Como puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 20 de diciembre de 2011, una vez realizada por el notario autorizante la labor de precisión del carácter legal del régimen económico-matrimonial, desvaneciendo así toda posible duda sobre origen legal o convencional de dicho régimen, no puede el registrador exigir más especificaciones, pues según el artículo 159 del Reglamento Notarial, «bastará la declaración del otorgante», entendiéndose este Centro Directivo, como ha quedado expuesto, que dicha manifestación se recogerá por el notario, bajo su responsabilidad, tras haber informado y asesorado en Derecho a dicho otorgante (de suerte que –bajo su responsabilidad y empleando a tal efecto la fórmula que estime oportuna– deberá desplegar la mayor diligencia al reflejar en el documento autorizado cuál es el régimen económico-matrimonial entre los esposos o, al menos, de no tratarse de una ley española, cuál es la ley material extranjera aplicable según la norma de conflicto que debe conocer y observar, atendiendo a las manifestaciones de los otorgantes sobre circunstancias como su nacionalidad al tiempo de contraer matrimonio, su lugar de celebración o el de la residencia habitual y la ausencia de capítulos –cfr. artículos 9.2 y 12.1 del Código Civil–).

Al haber precisado el notario el estado civil de los compradores –por la manifestación de estos– y cuál es la ley aplicable a su régimen económico-matrimonial, carecen de virtualidad alguna los obstáculos manifestados por el registrador, pues se ha dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 9 del Código Civil que se cita en la calificación impugnada; no se trata de supuesto alguno de disolución o liquidación de la sociedad de gananciales a que se refiere el artículo 1392 del mismo Código, también citado por el registrador.

Tampoco tiene fundamento alguno la exigencia relativa a la acreditación de la inscripción del matrimonio en el Registro Civil Central, pues el artículo 266 del Reglamento del Registro Civil exige, en su párrafo sexto, que en las inscripciones que en cualquier otro registro –y, por tanto, en el de la Propiedad– produzcan los hechos que afecten al régimen económico-matrimonial han de expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil (tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho), que se

acreditarán por certificación, por el libro de familia o por la nota al pie del documento; de modo que en caso de no haberse acreditado se suspenderá la inscripción por defecto subsanable.

Pero entre los hechos que afectan al régimen económico a que se refiere el citado precepto reglamentario no está la compra de un bien porque ni este hecho se refleja en el Registro Civil ni por sí afecta al régimen o estatuto a que están sujetas las relaciones económicas conyugales (vid., por todas, las Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de noviembre de 1994 y 5 de julio de 1995).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 23 de enero de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.