

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

6933 *Resolución de 5 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de A Coruña n.º 5 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don P. B. B. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de A Coruña número 5, doña María Lorena Varela Candamio, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 7 de abril de 2016 por el notario de Santa María de Oleiros, don Rafael Benzo Sainz, con el número 910 de protocolo, don J. R. C. L. y doña M. R. D. vendieron a don R. C. P. y don P. B. B., quienes compraban «para sí por mitades e iguales partes indivisas», determinada finca. Respecto de don R. C. P., el notario hacía constar que estaba casado en régimen de separación de bienes con doña C. M. P. L., «según manifiesta y no me acredita, haciéndole yo el notario las oportunas advertencias».

II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de A Coruña número 5, fue objeto de la siguiente calificación:

«Doña María Lorena Varela Candamio, Registradora del Registro de la Propiedad A Coruña N.º 5.

Presentada en este Registro el día ocho de noviembre del año dos mil veinticuatro físicamente, copia –acompañada de Justificante acreditativo del pago del Impuesto– de la escritura otorgada el 07/04/2016 ante el Notario de Santa María de Oleiros, Rafael Benzo Sainz, número de protocolo 910/2016, causando el Asiento 1003 del Diario 2024; conforme a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y artículo 98 de su Reglamento, y tras examinar los antecedentes del Registro, ha resuelto no practicar la operación registral solicitada en el precedente documento, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

1. Debe acreditarse el régimen económico matrimonial de Don R.C.P. debidamente inscrito en el Registro Civil.

Don R.C.P., adquiere la mitad indivisa de la finca 26.080 del Ayuntamiento de Cambre, con carácter privativo en estado de casado bajo el régimen de separación de bienes, según manifiesta y no acredita.

El régimen de separación de bienes, en el derecho civil común, es un régimen convencional que debe ser pactado por los cónyuges en capitulaciones matrimoniales, las cuales deben formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro Civil. La exigencia de la previa inscripción en el Registro civil tiene su base en el artículo 266 del Reglamento del Registro Civil, conforme al cual en las inscripciones que en cualquier otro Registro produzcan los hechos que afecten al régimen económico matrimonial han

de expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil. En caso de no haberse acreditado se suspenderá la inscripción por defecto subsanable. Dado que la inscripción en el Registro civil no sólo tiene efectos probatorios y de legitimación sino también de oponibilidad frente a terceros, la no inscripción en dicho Registro conduce al rechazo de la inscripción en el Registro de la propiedad, pues la falta de toma de razón en el Registro civil podría desembocar “en la indeseable consecuencia de que se produjera una colisión entre la inoponibilidad derivada de la falta de inscripción en el Registro Civil y la oponibilidad nacida de la inscripción en el Registro de la Propiedad (artículo 32 de la Ley Hipotecaria), al publicar cada Registro una realidad distinta”. Así resulta de la Resolución de la dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de septiembre de 2020.

Todo ello en base al artículo 266 del Reglamento del Registro Civil antes mencionado y a los siguientes artículos del Código Civil:

1.315: “El régimen económico del matrimonio será el que los cónyuges estipulen en capitulaciones matrimoniales, sin otras limitaciones que las establecidas en este Código.”

1.325: “En capitulaciones matrimoniales podrán los otorgantes estipular, modificar o sustituir el régimen económico de su matrimonio o cualesquiera otras disposiciones por razón del mismo.”

1.327: “Para su validez, las capitulaciones habrán de constar en escritura pública.”

1.333: “En toda inscripción de matrimonio en el Registro Civil se hará mención, en su caso, de las capitulaciones matrimoniales que se hubieren otorgado, así como de los pactos, resoluciones judiciales y demás hechos que modifiquen el régimen económico del matrimonio. Si aquéllas o éstos afectaren a inmuebles, se tomará razón en el Registro de la Propiedad, en la forma y a los efectos previstos en la Ley Hipotecaria.”

Por todo lo expuesto para poder inscribir la mitad indivisa del bien como privativo de Don R. C. P., deberán acreditar que se haya casado bajado el régimen de separación de bienes, acompañando la escritura pública de capitulaciones matrimoniales, en la que él y su cónyuge hayan pactado el citado régimen económico del matrimonio, debidamente inscrita en el Registro Civil.

Por todo lo expuesto, procede suspender la práctica de las operaciones contenidas en el título en tanto no se subsanen los defectos indicados.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Lorena Varela Camdamio registrador/a titular de A Coruña n.º 5 a día veintisiete de noviembre del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación registral, don P. B. B. interpuso recurso el día 18 de diciembre de 2024 mediante escrito con las consideraciones que, a continuación, se transcriben:

«Primera. Que este inmueble es vendido por J.R.C.L. y Doña M.R.D. a R.C.P. y P.B.B. a partes iguales, es decir, cada uno tenía el 50 % de la propiedad.

Segunda. Que la transmisión de la propiedad se perfecciona ante el Notario Rafael Benzo Sainz en escritura pública el 7 de abril de 2016.

Tercera. Que en la escritura los dos compradores dicen estar casados en régimen de separación de bienes, pero no lo acreditan ante el notario.

Cuarta. Que el inmueble se adquirió con una parte del préstamo que a los dos compradores les concedió Abanca Corporación Bancaria, SA.

Quinta. Que el inmueble no se inscribió en el registro de la propiedad en aquel momento.

Sexta. Que el inmueble fue dedicado a la actividad económica de una Sociedad Civil.

Séptima. Que P.B.B. (uno de los copropietarios) formula demanda contra R.C.P., siendo esta girada al juzgado de primera instancia número de A Coruña (número de autos: 00038/2022).

Octava. Que fruto de ese procedimiento, se emite, por parte del titular del juzgado de primera instancia número 2 de A Coruña un auto, donde se declara extinguido el condominio del inmueble, pasando a ser el nuevo propietario, en exclusiva, del inmueble P. B. B. por quedarse también con la totalidad de la deuda con Abanca Corporación Bancaria, SA.

Novena. Que una vez que se extingue el condominio, es voluntad de P. B. inscribir la propiedad en el registro de la propiedad número cinco de A Coruña; en este sentido indicar que se procedió sin éxito al registro en el año 2022, instando la registradora a retirar la solicitud y conseguir la documentación que acredite que don R. C. P. estaba casado en Régimen de Separación de Bienes, en la medida en que no aportara esa documentación, se me instó a retirar la solicitud de registro.

Décima. Que llevo más de dos años intentando buscar dicha documentación sin éxito, por lo que procedí a solicitar el registro nuevamente.

Decimoprimera. Que la Registradora emite resolución donde dice textualmente: "Debe de acreditarse el régimen económico matrimonial de Don R.C. P. debidamente inscrito en el Registro Civil".

Decimosegunda. Que entiendo que se me exigiera esa acreditación cuando se pretendiera registrar la propiedad en régimen de condominio, pero una vez extinto ese régimen de condominio por un auto judicial firme, es decir, que la autoridad judicial competente, da por buena la transacción de la propiedad, extinguiendo el condominio, determinando como único propietario a Don P.B.B., no entiendo como la registradora niega el registro del inmueble, que no existe ninguna duda que es de dominio exclusivo del mismo, no teniendo ningún protagonismo R.C.P.

Decimotercera. Que Don P.B.B. es comprador de buena fe, cuando adquiere la propiedad en régimen de condominio, resultado perjudicado por un notario que da por buena la manifestación sin acreditar la condición del otro comprador (D.R.C.P.), que ya no es copropietario del inmueble; además, en el caso de existir un vicio en la primera transmisión (la que hace alusión el punto primero de este escrito), el Juzgado de primera instancia de A Coruña, parece no observarla o subsanarla, ya que, valida el acuerdo judicial y otorga el dominio en exclusiva a Don P. B. B., pero la Registradora pretende irse a un acto anterior, cuestionando todo lo que paso con posterioridad, es decir, el acuerdo judicial, que insisto el juez no cuestiona.

Entiendo que ahora resulta irrelevante lo sucedido delante del notario Rafael Benzo Sainz, puesto que un juzgado sanó esa operación y se pasó a un estadio posterior, el que otorga el dominio en exclusiva a P.B.

Decimocuarta. Que en la actualidad no existe duda de que el inmueble es de P.B.B. y el hecho de no contar con la publicidad registral, lo colocaría en una situación de inseguridad jurídica, aun cuando, un Juez no observa problema alguno para considerarlo como único propietario del inmueble.

Decimoquinta. Que la argumentación de la registradora alude al registro de una compra que ya no tiene lugar, por cuanto, no se solicita que el inmueble sea registrado entendiendo como propietarios a P.B.B. y R.C.P., sino que se solicita que sea registrado a nombre de P.B.B. en exclusiva, ya que, entre la compra primitiva (la aludida en el punto primero) y la resolución de la registradora, hay un acto que sana el vicio que existió en ese momento: el auto del juzgado de primera instancia número 2 de A Coruña.

Por lo expuesto,

Solicito a esa Dirección General: que se tenga por presentado este escrito, que el mismo sea admitido y, en su virtud, se anule la resolución recurrida, entendiendo que existe un exceso de calificación por parte de la registradora, accediendo, por lo tanto, a practicar la operación registral solicitada por P.B.B.».

IV

Mediante escrito, de fecha 26 de diciembre de 2024, la registradora de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo. En dicho informe manifestaba que, el día 19 de diciembre de 2024, el recurso fue objeto de notificación al notario autorizante de la escritura.

En dicho expediente constaba que, el día 8 de noviembre de 2024, se presentó en el Registro de la Propiedad, causando el asiento de presentación número 1.004 del Diario 2024, testimonio del auto, de fecha 17 de enero de 2022, del Juzgado de Primera Instancia número 2 de A Coruña, dictado en el procedimiento ordinario número 953/2020, sobre reclamación de cantidad, a instancia de don P.B.B., como demandante, contra don R.C.P., como demandado, por el que se aprobaba y homologaba el acuerdo transaccional según el cual se extinguía el condominio existente sobre la finca registral 26.080 del citado Registro de la Propiedad, con adjudicación del pleno dominio de la totalidad de dicha finca a don P.B.B., con cancelación de la deuda de don R.C.P. con este último.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.218, 1.255, 1.315, 1.317, 1.325 y 1.333 del Código Civil; 17, 18, 20 y 32 de la Ley Hipotecaria; 2 y siguientes de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil; 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 266 del Decreto de 14 de noviembre de 1958 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Registro Civil; 159 del Reglamento Notarial; la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de mayo de 2019; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de febrero y 28 de abril de 2005, 22 de marzo de 2010 y 14 de diciembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de febrero, 15 de septiembre y 9 de octubre de 2020, 30 de junio de 2021, 10 de noviembre de 2022 y 23 de enero, 14 de mayo y 12 de agosto de 2024.

1. Debe determinarse en este expediente si es o no necesario acreditar la indicación en el Registro Civil de una escritura de capitulaciones matrimoniales en la que unos cónyuges pactan el régimen económico-matrimonial de separación de bienes, para que un bien adquirido mediante compraventa por el esposo pueda ser inscrito con carácter privativo a su favor.

Cuestión análoga ha sido recientemente abordada en las Resoluciones de este Centro Directivo de 15 de septiembre y 9 de octubre de 2020, entre otras, con un criterio que debe ahora reiterarse.

2. 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. En caso de no haberse acreditado se suspenderá la inscripción por defecto subsanable.

La inscripción en el Registro Civil tiene efectos no solo probatorios y de legitimación (artículo 2 de la Ley del Registro Civil), sino también de oponibilidad frente a terceros (artículo 1.218 del Código Civil, en combinación con el artículo 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), eficacia esta última que conduce al rechazo de la inscripción en el Registro de la Propiedad sin la previa indicación del régimen económico-matrimonial en el Registro Civil, pues ello podría desembocar en la indeseable consecuencia de que se produjera una colisión entre la inoponibilidad derivada de la falta de inscripción en el Registro Civil y la oponibilidad nacida de la inscripción en el Registro de la Propiedad (artículo 32 de la Ley Hipotecaria), al publicar cada Registro una realidad distinta.

3. No constando en el presente caso la mencionada acreditación por ninguno de los medios expresados, no puede practicarse la inscripción solicitada.

No constituye obstáculo a esta conclusión el hecho de que, como alega el recurrente, con posterioridad al otorgamiento de la escritura de compraventa objeto de calificación exista un auto judicial por el que se aprueba y homologa el acuerdo transaccional según el cual se extingue el condominio existente sobre la misma finca, con adjudicación del pleno dominio de ésta al copropietario ahora recurrente. Y es que la calificación impugnada no es la relativa a este título judicial sino a la escritura de compraventa presentada a inscripción inmediatamente antes, por lo que, si prejuzar sobre el carácter inscribible o no inscribible de dicho título judicial, lo cierto es que no puede inscribirse la previa adquisición por el título de compraventa (vid. artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria) sin que se acredite la referida indicación del régimen de separación de bienes en el Registro Civil.

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, 5 de marzo de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.