

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2754 *Resolución de 16 de enero 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 Bilbao n.º 13 a practicar la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Manuel López Pardiñas, notario de Bilbao, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Bilbao número 13, doña Celia Mencía Criado, a practicar la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 6 de septiembre de 2024 por don Manuel López Pardiñas, notario de Bilbao, se formalizaba la compraventa de cierta finca, interesando en este expediente el hecho de que uno de los vendedores, don J. A. G. I. era titular – según los datos registrales, y que constaban en la publicidad registral facilitada al notario–, de un porcentaje indiviso de un 22.50 %, con carácter privativo, por título de legado. Resultaba de la comparecencia que don J. A. G. I. ostentaba vecindad civil vasca y local alavesa, y que se encontraba casado en régimen de separación de bienes. En el Registro de la Propiedad constaba publicado en el asiento que publicitaba la adquisición previa por legado, que el transmitente estaba casado en régimen de separación de bienes convencional y constaban reseñados igualmente, según reconoce la registradora, los datos de la escritura de capitulaciones correspondiente, y su indicación en el Registro Civil, si bien tales circunstancias (los datos de estas capitulaciones, y el régimen económico-matrimonial acreditado al tiempo de la adquisición por legado), no se hicieron constar en la publicidad registral facilitada al notario, sino que únicamente se proporcionó el siguiente dato relevante a efectos de otorgar la escritura: que el porcentaje indiviso del vendedor le pertenece con carácter privativo.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 13, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el título otorgado en Bilbao por Manuel López Pardiñas el día 06/09/2024 con el número 2437/2024, que fue presentado por Manuel López Pardiñas a las 13:44 del día 06/09/2024, asiento 612 del diario 2024 no se procede a la práctica de los asientos solicitados por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

No se hace constar en el título presentado los datos de la inscripción de las capitulaciones matrimoniales por las que se pacta el régimen económico matrimonial convencional de J. A. G. I. en el Registro Civil, necesaria para su eficacia frente a terceros según lo dispuesto en el artículo 1333 del Código Civil y, por tanto, para su inscripción en el Registro de la Propiedad, en aplicación de los artículos 3 de la Ley Hipotecaria, 33 y 75 del Reglamento Hipotecario, en relación con los artículos 2 de la Ley del Registro Civil, 266 de su Reglamento, ni se hace constar que sea el régimen legal

aplicable, necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la adquisición, pues determina el régimen jurídico de administración y disposición de los bienes, debiendo acreditarse de forma indubitada para su constancia registral y la calificación de las facultades dispositivas, según dispone el artículo 51.9.ª del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 159 del Reglamento Notarial y el 18 de la ley Hipotecaria.

Así lo determinan las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 febrero 2020 y 6 de abril de 2022, así como la Sentencia de la Sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Bizkaia, de fecha 26 de abril de 2024.

Del mismo modo, como razón de dicha exigencia, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en resolución de 23 de enero de 2024, es sus fundamentos de derecho, establece lo siguiente:

“... 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.”

Queda prorrogado el asiento de presentación por 60 días, a partir de la presente notificación.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 323 de la Ley Hipotecaria, el interesado, dentro de la vigencia del asiento de presentación, puede solicitar la anotación prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria.

La presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Celia Mencía Criado registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Bilbao N.º 13 a día tres de octubre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Manuel López Pardiñas, notario de Bilbao, interpuso recurso el día 29 de octubre de 2024 en base a lo siguiente:

«Hechos:

I) Por escritura autorizada por mí el día 6 de septiembre de 2024, y número 2.439 de Protocolo, se formalizó la compraventa por parte de don J. A. L. H., residente en San Sebastián, casado en gananciales, quien interviene por sí y como apoderado de su esposa doña M. L. B., de su misma vecindad y domicilio, don J. M. G. A., residente en Fuenterrabía, casado en gananciales, quien interviene por sí y como apoderado de su esposa doña M. C. I. A., de su misma vecindad y domicilio, y don J. A. G. I., residente en Vitoria, Álava, casado en separación de bienes, quien interviene por sí, y en

representación de su hermano don J. R. G. I., soltero, vecino de Madrid, en favor de don A. U. U., del local comercial o industrial (...) de Bilbao (...)

II) La finca objeto de venta se halla inscrita a nombre de los vendedores en el Registro de la Propiedad número trece de los de Bilbao, al tomo 2.948, libro 51, folio 11, finca número 2.685, inscripción segunda, en los siguientes términos según resulta de la nota registral incorporada:

En cuanto a un 45 por ciento a nombre de D. J. A. L. H., con carácter ganancial, por título de compraventa.

En cuanto a un 10 % a nombre de Doña M. C. I. A., con carácter ganancial por título de compraventa.

En cuanto a un 22,50 % a nombre don J. R. G. I., con carácter privativo por título de legado, por inscripción 2.ª del año 2022.

Y en cuanto al 22,50 % restante a nombre de D. J. A. G. I., con carácter privativo por título de legado.

III) La escritura fue presentada telemáticamente a su inscripción, acreditándose en tiempo y forma el pago de impuesto y la notificación a los efectos del IPVT al Ayuntamiento de Bilbao, al Registro de la Propiedad competente.

V [sic] Por nota de calificación firmada el 3 de octubre de septiembre de 2024, la Señora Registradora acordó suspender la inscripción por el siguiente defecto, calificado como subsanable:

Calificado el título otorgado en Bilbao por Manuel López Pardiñas el día 06/09/2024 con el número 2437/2024, que fue presentado por Manuel López Pardiñas a las 13:44 del día 06/09/2024, asiento 612 del diario 2024, no se procede a la práctica de los asientos solicitados por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

No se hace constar en el título presentado los datos de la inscripción de las capitulaciones matrimoniales por las que se pacta el régimen económico matrimonial convencional de J. A. G. I. en el Registro Civil, necesaria para su eficacia frente a terceros según lo dispuesto en el artículo 1333 del Código Civil y, por tanto, para su inscripción en el Registro de la Propiedad, en aplicación de los artículos 3 de la Ley Hipotecaria, 33 y 75 del Reglamento Hipotecario, en relación con los artículos 2 de la Ley del Registro Civil, 266 de su Reglamento, ni se hace constar que sea el régimen legal aplicable, necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la adquisición, pues determina el régimen jurídico de administración y disposición de los bienes, debiendo acreditarse de forma indubitada para su constancia registral y la calificación de las facultades dispositivas, según dispone el artículo 51.9.ª del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 159 del Reglamento Notarial y el 18 de la ley Hipotecaria.

Así lo determinan las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 febrero 2020 y 6 de abril de 2022, así como la Sentencia de la Sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Bizkaia, de fecha 26 de abril de 2024. Del mismo modo, como razón de dicha exigencia, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en resolución de 23 de enero de 2024, es sus fundamentos de derecho, establece lo siguiente: "...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.” (...)

VI) En la escritura de compraventa se hacía constar lo siguiente en cuanto al vendedor:

“Parte vendedora:

Don J. A. G. I., mayor de edad, publicista, casado en régimen de separación de bienes, según manifiesta, Doña A. S. R. A., vecino de (...) Vitoria-Gasteiz (Álava), calle (...), de vecindad civil vasca y alavesa, con DNI y NIF número (...)

VII) Contra dicha nota de calificación se interpone recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, con base en los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

Primero. Legislación aplicable:

A) Artículo 11 de la Ley de Derecho Civil del País Vasco.

Conforme a dicho precepto: “En los instrumentos que se otorgan 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 otorgan o sus efectos, también el régimen de bienes que rija su matrimonio o pareja de hecho”.

Pues bien, si la Señora Registradora entiende que la adquisición a título gratuito por parte de un legatario de vecindad civil vasca y local alavesa, puede afectar a las disposiciones que se otorgan, lo lógico es que hubiera exigido la acreditación de la inscripción de la separación de bienes al tiempo de practicar la inscripción del título adquisitivo. Si lo hizo (en la información registral facilitada por la Registradora no se hace constar los regímenes económicos matrimoniales de los titulares) y consta registralmente, no parece razonable hacerlo ahora, y si no lo hizo, habrá que entender que no consideró que el régimen económico afectaba a la adquisición a título gratuito por un adquirente de vecindad civil vasca, y local alavesa.

Así por cierto resultaría de la Resolución invocada en la nota de calificación señala:

“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.”

Es decir, conforme a ello, la información proporcionada por el registro es insuficiente, pues no se indica el régimen económico matrimonial. Solo el carácter privativo. B) Legislación hipotecaria.

Artículos 34 y 38 de la Ley Hipotecaria.

La cuestión jurídica central a juicio de este Notario se centra en si es preciso acreditar la inscripción de la separación de bienes en el Registro Civil, para la venta de un inmueble sito en Bilbao, adquirido en estado de casado en régimen de separación de bienes, por un vecino de Vitoria-Gasteiz, y de vecindad civil vasca y local alavesa, e inscrito con carácter privativo en el Registro de la Propiedad, por título de legado.

El artículo 34 de la Ley Hipotecaria constituye un pilar esencial de nuestro sistema registral y de seguridad jurídica.

Conforme a dicho precepto, y expresado brevemente, quien adquiere a título oneroso de buena fe de quien según el Registro puede disponer debe ser mantenido en su adquisición.

No se discute, ni hay base para hacerlo, la buena fe del adquirente, ni que la adquisición lo es a título oneroso.

La cuestión estriba así en si un propietario, residente en territorio vasco, y alavés, quien adquirió una participación por título gratuito de legado, estando ya casado bajo régimen de separación de bienes, (inscripción practicada por la misma registradora que ahora, no entonces según es su costumbre, exige la acreditación de la inscripción de las capitulaciones), debe acreditar ahora la inscripción en el Registro Civil, de su régimen.

Sólo en el caso de que del Registro de la Propiedad, o del título calificado, resultara base para entender que el régimen económico matrimonial de comunicación foral, como régimen legal supletorio, hubiera podido ser de aplicación; podría entenderse la calificación registral: pero radicando local en Bilbao, y siendo el vendedor residente en Vitoria (territorio en el que el régimen económico matrimonial supletorio es del gananciales y no el de comunicación foral), no hay indicio alguno que justifique la extrema cautela de la Registradora.

Es de sobra conocido el principio procesal de prueba conforme al cual la prueba de los hechos negativos se revierte en la prueba de los hechos positivos contrarios.

Pues bien, para la Señora Registradora, pese a residir el vendedor en territorio histórico de Álava, sin que del Registro ni del título calificado resulta ni siquiera mero indicio de sujeción a la vecindad local bizkaina ni aforada ni no aforada, es suficiente para exigir la acreditación de la inscripción en el Registro Civil del régimen de separación de bienes. ¿Es así a efectos registrales de peor condición el vasco con independencia de su vecindad local que el de vecindad civil común? ¿Entenderá la Registradora que si el vendedor fuera vecino de Castro Urdiales, cuyo término municipal no está geográficamente menos próximo a territorio aforado que el de Vitoria, también precisa acreditar en su caso la inscripción en el Registro Civil de la separación de bienes?

Por su parte el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, dispone "A todos los efectos legales, se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo".

Tal y como resulta de la información registral incorporada, la participación de la que es titular D. J. A. G. I. le pertenece por título gratuito y con carácter privativo. Por tanto, el que régimen económico matrimonial sea el de gananciales o el de separación de bienes (y por ende la inscripción en el Registro Civil de la escritura de capitulaciones), es totalmente irrelevante a los efectos de determinar sus facultades de disposición. Por no tratarse de una vivienda ni tan siquiera le resulta de aplicación la restricción o limitación derivada del artículo 1.320 del Código Civil.

Artículo 51 9.º a) del Reglamento Hipotecario.

De manera concordante con el antes citado artículo de la Ley de Derecho Civil del País Vasco, el artículo 51 9.º a) del Reglamento Hipotecario dispone, al señalar las circunstancias que deben constar en la inscripción, que "Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos, 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 del otro cónyuge".

Es decir, la calificación registral contradice la eficacia que a la inscripción conceden los artículos 34 y 38 de la Ley Hipotecaria, de manera que un titular con carácter privativo según la información registral, tiene que acreditar la inscripción en el Registro Civil de su régimen económico matrimonial de separación de bienes, resultando de todo

punto irrelevante, a los efectos de sus facultades disposición, al no resultar por su vecindad civil aplicable como régimen supletorio el de comunicación foral.

C) Legislación notarial.

Artículo 159 del Reglamento Notarial. Determinación de la vecindad civil de los otorgantes.

Correlativamente con lo expuesto, el artículo 159 del Reglamento Notarial señala que “el Notario expresará el nombre y apellidos del cónyuge del adquirente, así como el régimen económico matrimonial, en el caso de estar casado, si el acto contrato afectase o pudiese afectar en el futuro a las consecuencias patrimoniales de su matrimonio actual, o en su caso, anterior”.

Dado que el título de adquisición fue calificado positivamente e inscrito, se ha de presumir que el Notario autorizante cumplió dicho precepto, y por tanto, no hay razón para reiterarlo ahora, no existiendo motivo racional que lo justifique.

Tercero. El criterio de la DGSJFP y la Sentencia de la A.P de Bizkaia.

En realidad, no conoce esta parte ninguna Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, referible al caso concreto que nos ocupa, es decir, al de una persona de vecindad civil vasca y local alavesa (o guipuzcoana), posteriores a la vigente Ley de Derecho Civil del País Vasco.

Esta espinosa cuestión de la repercusión de la vecindad civil vasca ha sido abordada por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en distintas Resoluciones, pero en relación básicamente a supuestos de vecindad local vizcaína.

Como carácter general, debemos citar las Resoluciones de 27 de abril de 1999 (BOE de 25 de mayo); 5 de marzo de 2020 (BOE 3 de julio), y 21 de septiembre de 2021 (BOE de 18 de octubre), 2 de febrero de 2022, (BOE de 22 de febrero), 6 de abril de 2022 (BOE de 25 de abril) y 29 de julio de 2022 (BOE de 29 de Julio).

En la R. de 27 de abril de 1999, la DGRN señala en su fundamento de Derecho 3.º, en un caso de adquisición “mortis causa” por una ciudadana búlgara, respecto de la cual la Registradora de la Propiedad requería la expresión del régimen económico matrimonial, lo siguiente: “Carece de sentido la primera de tales exigencias y no sólo porque, como queda dicho, la acreditación del régimen económico matrimonial del adquirente a título gratuito no es requisito inexcusable para practicar la inscripción a su nombre de los bienes o derechos adquiridos por herencia, sino también porque la simple acreditación de cuál sea el régimen el legal en el ordenamiento búlgaro nada añade”.

La R. 5 de marzo de 2020 se ocupa de la necesidad de expresar el régimen económico matrimonial en el caso de la adquisición por título de herencia respecto de los casados y de vecindad civil común, necesidad que la Dirección General niega.

La de 21 de septiembre de 2021 tiene un mayor interés que las anteriores en nuestro caso: se ocupa de la necesidad de expresar la identidad del cónyuge de un legatario, sujeto al Derecho Civil Aragonés, que el Registrador entendía necesaria por razón de la aplicación del derecho expectante de viudedad. La D.G. entiende que su omisión no es determinante de la suspensión de la inscripción del título, sin perjuicio de que la constancia de la identidad del cónyuge sea una buena práctica notarial.

La Resolución de 2 de febrero de 2022 se ocupa ya de un recurso interpuesto contra una calificación de la Sra. Registradora n.º 13 de las de Bilbao.

Se trata de un supuesto de adquisición por título hereditario de una heredera casada y vecina de Madrid, sin que se especificara su vecindad civil. Y señala la DGSJFP “Debe decidirse, por tanto, si en el título calificado, de manifestación y adjudicación de herencia aceptada pura y simplemente, siendo una de las herederas casada, es o no necesario expresar el nombre del cónyuge y el régimen económico-matrimonial de tal heredera”.

La Dirección General señala la complejidad de determinar en el ámbito del Derecho Civil Vasco, tras la Ley 5/2015 de 25 de junio, de forma que se hace necesario expresar, en su caso, no sólo la vecindad civil vasca, sino la concreta vecindad local bizkaína,

(aforada o no), –alavesa o guipuzcoana– concreción que queda encomendada al Notario autorizante el encargo de asesorar y resolver estas complejas cuestiones.

En ellas la Dirección General señala como “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 resolver estas complejas cuestiones”.

Esto es, corresponde al Notario (y no por una caprichosa atribución de competencia, sino porque tiene a su presencia a los otorgantes) averiguar y determinar el régimen económico matrimonial, bajo su responsabilidad.

Y así señala el Centro Directivo en las resoluciones invocadas, dictadas respecto de títulos sucesorios, pero con criterio aplicable a este caso, como “en el caso de adquisiciones mortis causa ha de partirse de la base 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.º 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 sólo 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”.

Y señala como “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 primero que “en la comunicación foral, los actos de disposición de bienes requerirán el consentimiento de ambos cónyuges”.

Y no constando que la heredera, en este caso, vecina de Madrid, ostente la vecindad civil vasca, revoca la calificación registral.

Conforme a la práctica prolongada en el tiempo (más de 40 años en el caso del recurrente), puede concluirse que sólo en el caso de ostentar el adquirente, y luego enajenante, la vecindad civil vasca y bizkaina aforada, al ser el régimen legal supletorio el de comunicación foral, se hace precisa la expresión del régimen económico matrimonial, y por ende, caso de ser este el de separación de bienes, la inscripción de las capitulaciones matrimoniales en el Registro Civil.

La Ron de 6 de abril de 2022, se ocupa igualmente de un recurso contra una calificación del Sra. Registradora n.º 13 de Bilbao. En este caso, se trata de una escritura de herencia, en la que una heredera, de vecindad civil vasca, y bizkaina aforada, casada en régimen de separación de bienes, sin que se acredite la inscripción en el Registro Civil de las capitulaciones. Congruentemente con el criterio previo expuesto, la DGSJFP, en este caso, al tratarse de un heredero de vecindad civil vasca, y bizkaina aforada, confirma la calificación registral, y la necesidad de acreditar la inscripción en el Registro Civil de las capitulaciones matrimoniales.

Así, hasta ese momento, el criterio del Centro Directivo, es claro y entendible: tratándose de ciudadanos de vecindad civil vasca, es preciso hacer constar tal condición así como la vecindad local, pero (salvo error de comprensión por nuestra parte), sólo cuando la vecindad local sea la bizkaina aforada, es preciso consignar el régimen económico matrimonial (sin merma de que sea de buena práctica notarial consignarlo en todo caso), y sólo en tal caso deberá acreditarse la inscripción de las capitulaciones matrimoniales.

Ahora bien, la cuestión viene a complicarse con la Ron de 29 de julio de 2022. Se trata de una escritura de herencia en la que se expresaba la vecindad civil y el régimen económico matrimonial de los sucesores, siendo el de alguno de ellos el convencional de separación de bienes, y en otros, el legal supletorio de gananciales.

En la escritura comparecía un padre Don I. F. J. B. G en representación de sus hijas, manifestándose que el apoderado estaba casado en régimen de separación de bienes.

La Sra Registradora n.º 13 de Bilbao, suspende la inscripción, entre otros motivos que no interesan aquí, porque “no se hacen constar en el título presentados los datos de la inscripción de las capitulaciones matrimoniales por las que se pacta el régimen de económico matrimonial convencional de D. I. F. J. B. G y de don G. B. L. en el registro civil ambos de vecindad civil vasca”.

Por cuanto en la escritura si constaban en la escritura los datos de inscripción en el Registro Civil de las capitulaciones de don G. B. L. la Señora Registradora revocó su calificación a la vista del recurso, en cuanto a dicho extremo, pero lo mantuvo respecto de don I. F. J. B. G quien intervenía no en nombre propio sino como apoderado.

No resulta del texto de la Resolución la vecindad civil local de don I. F. J. B. G.; la nota de calificación se circunscribe a señalar que es de vecindad civil vasca.

La Dirección General revoca la calificación por cuanto Don I. F. J. B. G actúa como mero apoderado, pero recuerda:

“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 caso de que la escritura de herencia se otorgara por heredero que manifestara que tiene vecindad civil vasca, y que está casado en régimen de separación de bienes, entonces, deben observarse las normas de los artículos 51.9.ª a) del Reglamento Hipotecario y 159 del Reglamento Notarial [este último, respecto del régimen económico matrimonial, establece que: “Si fuere el legal bastará la declaración del otorgante. Si fuese el establecido en capitulaciones matrimoniales será suficiente que se le acredite al notario su otorgamiento en forma auténtica. El notario identificará la escritura de capitulaciones y en su caso, su constancia registral, y testimoniará el régimen acreditado; salvo que fuere alguno de los regulados en la ley, en que bastará con hacer constar cuál de ellos es (...)”].

Es indudable que si el régimen económico matrimonial fuera el legal supletorio de comunicación foral, conforme al artículo 127 de la Ley de Derecho Civil Vasco, la adquisición hereditaria afectaría o podría afectar en el futuro a las consecuencias patrimoniales de su matrimonio, toda vez que, aun cuando el bien heredado tendría carácter privativo, para la validez de la futura 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. Por ello, en esas escrituras de herencia se hace necesaria la acreditación del régimen económico matrimonial pactado.”

La cuestión que surge así es si la constancia del nombre del cónyuge y del régimen económico matrimonial, y la acreditación de la inscripción en el Registro Civil de las capitulaciones matrimoniales, es exigible respecto de cualquier ciudadano de vecindad civil vasca, con independencia de su vecindad local, o sólo cuando su vecindad local sea la bizkaina aforada, pues sólo entonces su régimen legal supletorio es el de comunicación foral de bienes, conforme al artículo 127 de la Ley 5/2015, cuando ambos cónyuges sean vecinos de la tierra llana de Bizkaia, de Aramaio o Llodio, o siéndolo uno sólo cuando su primera residencia habitual común, o en su defecto la del lugar de celebración del matrimonio.

Es decir, corresponde al Notario (y bajo su responsabilidad queda), conforme a lo declarado por los otorgantes, determinar la vecindad civil de los otorgantes, y excluida en el título la condición de bizkaino aforado, queda excluida la aplicación supletoria del régimen de comunicación foral, sin que pueda ni deba exigirse mayor prueba al respecto.

En el supuesto que aquí nos ocupa, el vendedor es titular con carácter privativo, de vecindad vasca, y local alavesa, y exigir como hace la Registradora acreditar la inscripción del régimen de separación de bienes, rayaría en una discriminación difícilmente entendible respecto del régimen de gananciales del Código Civil.

Los artículos 159 del Reglamento Notarial y 51 9.ª a) del Hipotecario más que constituir un argumento que apoya, constituyen un argumento en contra de la calificación registral: conforme a dichos preceptos ni tan siquiera sería preciso consignar la identidad del cónyuge, en cuanto la compraventa en nada afecta a bienes o derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal. No cabe entenderlo así cuando quien vende no reside en territorio aforado, ni residía al tiempo de la adquisición.

Nada en la escritura calificada fundamenta que el régimen legal supletorio de don J. A. G. I. sea el de comunicación foral de bienes.

Por ello se hace preciso aclarar si basta ostentar la vecindad civil vasca para entender que el régimen legal supletorio es, o puede ser, el de comunicación foral de bienes, o si tal presunción sólo resulta lógica tratándose de los vizcaínos aforados, amén de si, con independencia de que sea una buena práctica notarial, es requisito para la inscripción en las herencias en las que el heredero posea la vecindad civil vasca, cualquiera que sea su vecindad local, o sólo cuando éste, la local sea la vizcaína aforada.

La Sentencia de la A.P de Bizkaia invocada por la Registradora, recaída en recurso judicial por mi interpuesto, confirma la exigencia de la Registradora en un caso de adquisición hereditaria por un vizcaíno no aforado, y lo hace precisamente en el caso de una escritura inscrita en otros tres registros sin obstáculo alguno, y siguiendo el criterio de ese Centro Directivo en la Ron de 29 de julio de 2022, por entender que la misma supone una evolución, es decir, un cambio de criterio de ese Centro Directivo. Todo ello viene acreditar una cierta desorientación de los operadores jurídicos, notarios, registradores e incluso jueces, sobre esta materia.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 11 de noviembre de 2024 ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, apartados 2 y 3, 12, apartado 6, 14 y 16 del Código Civil; 11, 127 y 135 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 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; 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 y 2 y 28 de febrero y 6 de abril de 2022.

1. Se debate en el presente expediente si, constando en el folio registral el carácter privativo de un bien, y no resultando de la escritura de venta ahora presentada que haya cambio alguno en el régimen económico-matrimonial del vendedor respecto al régimen tabularmente publicitado, resulta procedente exigir para la inscripción de la compraventa ahora titulada, la acreditación del régimen económico-matrimonial del vendedor, quien manifiesta estar casado en régimen de separación de bienes.

Son hechos relevantes del presente expediente:

– La finca registral consta inscrita, en la respectiva cuota indivisa del vendedor que ahora interesa, por título de legado con carácter privativo. En la nota informativa proporcionada al notario autorizante de la escritura consta expresamente tal carácter del porcentaje indiviso inscrito a favor del vendedor, si bien no consta en dicha nota su régimen económico matrimonial, que en cambio sí publica el asiento respectivo.

– Reconoce la registradora la circunstancia de que en el asiento previo que recoge la adquisición por legado consta reseñado que el régimen económico-matrimonial del ahora vendedor es el de separación de bienes convencional, y que constan también publicados los datos de la escritura de capitulaciones matrimoniales en las que se pactó dicho régimen, así como su indicación en el Registro Civil.

– La registradora entiende que, con independencia de los datos obrantes en el Registro, es responsabilidad del notario autorizante el reflejar al tiempo de la venta ahora formalizada el régimen económico-matrimonial aplicable al vendedor, y afirmando que en el supuesto de que este régimen siga siendo el mismo que el publicado por el Registro, por no haberse modificado, debiera manifestarse así expresamente, siquiera por remisión a los datos ya publicados en el Registro o, en otro caso, reseñarse los datos de la escritura de capitulaciones en que se pactó la separación de bienes y su indicación en el Registro Civil. Sostiene la registradora que aun constando dicho dato en el publicidad tabular, concretamente el carácter privativo acreditado del bien, es preciso formular la afirmación de cuál es el régimen vigente al tiempo de la transmisión ya que, además, la eficacia probatoria de cuál sea el régimen económico-matrimonial vigente en un momento determinado no corresponde al Registro de la Propiedad, que es referido a fecha de inscripción, sino al Registro Civil, según los artículos 1333 del Código Civil, 2 de la Ley del Registro Civil y 266 del Reglamento de desarrollo de esta. Añade que, pese a la constancia en el Registro de la Propiedad de la circunstancia de que el régimen económico-matrimonial del titular es el de separación de bienes convencional, ulteriores vicisitudes y decisiones personales del titular registral y su cónyuge, que no hubieran sido reflejadas en el Registro de la Propiedad, bien podrían haber hecho cambiar el régimen económico matrimonial y con ello el carácter de los bienes si así lo hubieran decidido o resultara aplicable por razón de un nuevo régimen convenido.

El notario recurrente sostiene, al contrario, que ya resulta acreditado el carácter privativo del bien, y que si ahora se manifiesta que el vendedor está casado en separación de bienes, y no se acredita dicho régimen, es porque en nada afecta a los derechos presentes o futuros de una hipotética sociedad conyugal, y se centra en el hecho de que el vendedor tiene vecindad civil vasca y local de Álava, residiendo en Vitoria, por lo que no puede jugar el régimen de comunicación foral, propio de los vizcaínos aforados; argumenta el notario que la única justificación que exigiría acreditar el régimen económico matrimonial del vendedor al tiempo de la venta sería que el mismo ostentara vecindad civil vasca y que, en principio, le fuera aplicable con carácter supletorio el régimen de comunicación foral de Vizcaya, pues sólo entonces tendría sentido la exigencia de acreditar un régimen paccionado de separación de bienes, que excluyera de la comunicación foral propia de estas tierras. Sin embargo, reflexiona el notario, siendo el vendedor de vecindad civil vasca y local de territorio de Álava, donde el régimen supletorio es el de gananciales, la cuestión de cuál sea el régimen económico matrimonial (y por ende la inscripción en el Registro Civil de la escritura de capitulaciones), resulta irrelevante a los efectos de determinar las facultades de disposición del vendedor (por no tratarse de una vivienda ni tan siquiera le resulta de

aplicación la restricción o limitación derivada del artículo 1320 del Código Civil). Por tanto, la naturaleza privativa del bien excluye, en este caso, de la necesidad de indagación acerca de las capitulaciones.

2. Dos son las cuestiones que debe resolverse en el presente expediente: si resultando acreditado en el Registro el carácter privativo de un bien resulta imperativo manifestar y acreditar en los títulos otorgados con posterioridad por el titular registral el régimen económico-matrimonial aplicable al tiempo del concreto negocio dispositivo y, si resultando acreditado en el Registro el régimen económico-matrimonial, y no constando ningún dato adicional del que se pueda inferir que dicho régimen económico-matrimonial ya publicado en el Registro haya sido modificado, es necesario expresar de nuevo al tiempo de otorgar un nuevo acto dispositivo el contenido y vigencia del régimen económico-matrimonial del disponente.

En cuanto a la primera cuestión planteada, el carácter privativo de un bien en principio exonera de manifestar en sucesivos actos dispositivos de cuál es el régimen económico-matrimonial aplicable, si bien esto hay que matizarlo desde luego en el ámbito de ciertos derechos forales, como el de comunicación foral de Vizcaya, puesto que en este régimen se requiere la intervención de ambos esposos en actos dispositivos sobre todo tipo de bienes, incluso aunque ostenten el carácter privativo.

Y en cuanto a la segunda cuestión formulada, es decir, si constando ya publicado en el Registro de la Propiedad un régimen económico-matrimonial, resulta exigible para inscribir los actos dispositivos otorgados con posterioridad, la manifestación y acreditación de cuál es el régimen económico-matrimonial vigente al tiempo del otorgamiento, o al menos la expresa remisión a lo que ya obra en el Registro, no parece que deba ser tan rigurosa la calificación registral. Efectivamente, de la documentación presentada, nada permite presumir o deducir que exista un error en el Registro en cuanto al régimen económico matrimonial publicado, ni tampoco que se haya sufrido modificación alguna, al contrario, el vendedor manifiesta estar casado en separación de bienes, circunstancia ésta que coincide plenamente con lo que el Registro publicita.

Por tanto, resultando del Registro con claridad no sólo que el carácter del bien, sino también el régimen pactado de separación de bienes, con acreditación de la indicación de la escritura de capitulaciones en el Registro Civil, no se entiende qué añadiría ahora reiterar de nuevo que el régimen de separación de bienes es el convencional y que el mismo resulta de la citada escritura de capitulaciones, ya indicada en el Registro Civil. Sólo en el caso de que el régimen económico matrimonial hubiere sido modificado, respecto al que se acreditó ante el funcionario calificador en su momento, resultaría obligado el notario a indagar, y acreditar debidamente, cuál es el nuevo régimen económico matrimonial aplicable. En el presente expediente, nada hay que permita pensar que haya habido modificaciones, cuando el propio vendedor manifiesta que continúa casado en régimen de separación de bienes. Como este Centro Directivo ya ha declarado, en su Resolución de 2 de febrero de 2022, «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».

3. La legislación hipotecaria exige la constancia de determinados pormenores, en su artículo 9, que desarrolla el artículo 51 del Reglamento Hipotecario; respecto de algunas de estas circunstancias, como es el régimen económico matrimonial, si constan ya acreditadas en los asientos registrales, no parece lógico que deba requerirse de nuevo su acreditación en el otorgamiento de cada título ni en la práctica de cada asiento, salvo que al tiempo del otorgamiento esta circunstancia haya cambiado; si un bien consta inscrito como privativo, y consta además acreditado el régimen pactado del que deriva tal carácter, no es preciso acreditar en los títulos que contengan actos dispositivos posteriores sobre el mismo, el régimen matrimonial aplicable, salvo que éste se haya modificado, como se ha dicho.

Piénsese que para practicar asientos como anotaciones de embargo o inscripciones de adjudicación por ejecución hipotecaria, no se exige desde luego volver a expresar el régimen económico-matrimonial aplicable del titular ejecutado, sino que el registrador actúa presumiendo que los datos publicados por el Registro no se han modificado: en derecho común, si el bien es privativo, podrá anotarse el embargo o inscribirse la adjudicación sin más requisito que la demanda dirigida frente al titular, con la única cautela en su caso si se trata de vivienda habitual de acreditar la notificación al cónyuge del deudor; es evidente que no ocurre así en determinados derechos forales, como el Derecho Civil Vasco, si resulta del Registro acreditado que el régimen económico-matrimonial del titular es el de comunicación foral, o en el ámbito de Derecho Aragonés y derecho expectante de viudedad, donde ya se aplican otras consideraciones. Y si por el contrario consta el bien inscrito en un régimen de comunidad, el registrador presumirá que sigue este régimen, y será necesario según los casos que se acredite que la demanda se dirigió frente a ambos esposos o que se acredite la notificación al cónyuge del titular.

Si el Registro de la Propiedad publica «erga omnes» el carácter privativo de un bien, y además publicita –porque se acreditó ante el registrador en su momento– que el régimen del ahora vendedor es de separación de bienes convencional, en tanto el titular no exprese que dicho régimen se ha modificado, debe extenderse y desarrollarse este carácter hasta sus últimas consecuencias, y por tanto permitir la plena disposición por su titular, sin nuevas exigencias que nada añaden y en cambio sí enlentecen el tráfico jurídico y económico.

Distinta conclusión sería aplicable si el Registro no hubiera publicado el régimen matrimonial del ahora vendedor; pero resultando ya inscrito el bien con carácter privativo, y como se ha dicho constando acreditado en el propio Registro el régimen de separación de bienes, deben aplicarse los principios de fe pública y de legitimación registral, sin más indagaciones acerca de posibles modificaciones del régimen matrimonial aplicable. Por tanto, el defecto debe ser revocado.

4. Es evidente que la registradora debe exigir claridad en los documentos y cumplimiento de los principios de legalidad y documentación pública, adoptando las cautelas necesarias para que el Registro sólo publique datos contrastados y ciertos; pero tampoco puede olvidarse que una de las principales reglas de nuestro Código Civil, en sede de la interpretación de los contratos, ordena que las cláusulas siempre han de entenderse en el sentido más favorable para que éstos produzcan efectos. Y sin merma alguna del principio de seguridad jurídica, los registradores deben conjugar el rigor en la calificación con una actitud activa de apoyo en datos que ya les consten acreditados, a fin de no encerrarse ellos mismos, y lo que es peor, encerrar a los usuarios del Registro, en una cadena de requerimientos excesivos, respecto de datos que ya tienen acreditados o cuya nueva acreditación resulte ociosa, lo cual resultaría contrario a los principios de seguridad jurídica y de confianza de terceros adquirentes en el Registro.

En este sentido, la propia legislación hipotecaria en su disposición adicional primera, introducida en la reciente y trascendental reforma operada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales, que ha dado un vuelco al sistema registral porque lo convierte en electrónico, recoge el espíritu de «economía procedimental» y simplificación de trámites, en definitiva la necesidad de aligerar a los interesados de aportar documentos o acreditaciones innecesarias, respecto de circunstancias ya publicadas en otros Registros, y con mayor razón, se entiende, si los datos ya constan publicados en el propio Registro («1. Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles utilizarán las tecnologías de la información, garantizando la seguridad, la disponibilidad, el acceso, la integridad, la autenticidad, la interoperabilidad, la confidencialidad y la conservación de los datos, informaciones y servicios que gestionen en el ejercicio de sus competencias. 2. Las personas naturales y jurídicas tendrán en relación con la utilización de los medios electrónicos en la actividad registral,

y en los términos previstos en esta ley, los siguientes derechos: a) A relacionarse directamente con el Registro de la Propiedad y con el Registro Mercantil y de Bienes Muebles por medios electrónicos y así podrán presentar documentos, obtener informaciones y certificaciones, realizar consultas, formular solicitudes, manifestar consentimientos, efectuar pagos, y recurrir los actos registrales de acuerdo con lo dispuesto en esta ley. b) A no aportar los datos y documentos que obren en otros registros jurídicos, pudiendo los Registradores, en interés y por cuenta de los interesados, utilizar medios electrónicos para recabar dicha información, la cual sólo podrá ser utilizada en el concreto ámbito del procedimiento registral para el que haya sido obtenida y con la finalidad a que legalmente responda tal procedimiento. Lo dispuesto en esta letra no afectará al propio título o documento inscribible, que deberá ser aportado al Registro en todo caso para su presentación e inicio del procedimiento registral»).

5. Finalmente, es trascendental también en este caso la cuestión de la vecindad civil local y el régimen foral en su caso aplicable, ya que en la hipótesis de que hubiera sido aplicable el régimen de comunicación foral vasco, sería evidente la necesidad de intervención del cónyuge, con independencia del carácter privativo del bien, adquirido por legado; y en tal caso, sólo una escritura de capitulaciones inscritas en el Registro Civil podría exonerar de la aplicación de tal régimen; en tal supuesto resultaría bien justificada la exigencia de la registradora de requerir su acreditación. Pero como se ha indicado ya, según el Registro el vendedor resulta casado en régimen pactado de separación de bienes, acreditado en su día; y según la escritura el vendedor no ha alterado dicho régimen económico matrimonial, resultando vecino de Vitoria, con vecindad civil vasca y local de territorio de Álava. No hay, por tanto, ningún nuevo elemento que pueda llevar a la conclusión de que pudiera haber sido aplicable al vendedor el régimen de comunicación foral y, por tanto, que justifique la necesidad de acreditar un pacto entre los esposos que enervase el juego de esa hipotética comunicación foral.

A diferencia del supuesto de la Resolución de esta Dirección General de 28 de febrero de 2022, en el caso ahora resuelto sí consta en el Registro de la Propiedad el carácter privativo de la adquisición, y así se reflejó en la nota registral informativa a que se refiere la escritura calificada, y no resulta nada que indique que el vendedor esté sujeto al régimen de comunicación foral propio de Vizcaya, sino al contrario, ya que la escritura expresa, como se ha reiterado en la presente Resolución, su sujeción al régimen de separación de bienes, régimen que también publica el Registro.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación recurrida.

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