

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR009992

RESOLUCIÓN de 13 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad interino de Sevilla n.º 16, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa de una finca.

(BOE de 24 de junio de 2020)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Inscripción de compraventa con carácter privativo. Previa inscripción en el Registro Civil de capitulaciones en las que los cónyuges pacten la separación de bienes.

El Reglamento del Registro Civil exige que 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, 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, sino también de oponibilidad frente a terceros, lo que conduce al rechazo de la inscripción en el Registro de la Propiedad sin la previa inscripción 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, al publicar cada Registro una realidad distinta.

PRECEPTOS:

Código Civil, art. 1.333.

Ley de 8 de junio de 1957 (LRC), art. 60.

Decreto de 14 de noviembre de 1958 (Rgto. Registro Civil), art. 266.

En el recurso interpuesto por don J. F. C. contra la calificación del registrador de la Propiedad interino de Sevilla número 16, don Eduardo Fernández Estevan, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa de una finca.

Hechos

I

El día 7 de febrero de 2017 se otorgó, ante el notario de Sevilla, don Tomás Marcos Martín, escritura de compraventa, con el número 225 de protocolo.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 16, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: Escritura de compraventa.

Notario autorizante: Don Tomás Marcos Martín.

Número de protocolo y fecha: 225/2017, de 7 de febrero.

N.º de asiento de presentación y fecha: 1524 del diario 107, presentada el 9 de septiembre.

Nota de calificación.

Eduardo Fernández Estevan, Registrador interino del Registro de la Propiedad 16 de Sevilla, previo examen y calificación de la capacidad de los otorgantes y de la validez de los actos dispositivos contenidos en el documento presentado, de sus formas y solemnidades, y de los asientos del Registro con él relacionados, de conformidad con los artículos 18, 19.Bis y 65 de la Ley Hipotecaria, he dictado la siguiente Resolución:

Hechos.

1.º El comprador se halla casado en régimen convencional de separación de bienes, sin que se acredite su indicación en el Registro Civil.

Fundamentos jurídicos.

1.º Tanto los artículos 1317 y 1333 del Código Civil como los artículos 77 de la Ley del registro civil y 266 de su Reglamento exigen la citada indicación, que es presupuesto o requisito para que la modificación del régimen económico matrimonial surta efectos frente a terceros.

A la vista de la(s) causa(s) impeditiva(s) relacionada(s) en los Hechos y de los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación,

Acuerdo:

1.º Suspender el asiento solicitado por ser el defecto(s) señalado(s) de carácter subsanable, si la realización de los actos posteriores que subsanen la falta permiten la retroacción de los efectos a la presentación del documento defectuoso (Art. 65 la Ley Hipotecaria).

2.º Notificar esta calificación al presentante y al Notario autorizante del título en el plazo de 10 días hábiles desde su fecha (Art. 322 Ley Hipotecaria y 40 a 42 de la Ley 5/2019 del Procedimiento Administrativo Común).

Los legalmente legitimados pueden (...).

Sevilla, a 30 de septiembre de 2019 El registrador (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. F. C. interpuso recurso el día 15 de noviembre de 2019 mediante escrito en el que, resumidamente, alegaba que la inscripción de las capitulaciones matrimoniales en el Registro Civil no es obligatoria y no constituye un requisito constitutivo, y que así resulta de la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de marzo de 1998 y del artículo 266 del Decreto de 14 de noviembre de 1958 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Registro Civil. Y, en su virtud, solicitaba que se tuviese por interpuesto recurso frente a la calificación negativa del registrador de la Propiedad y que se dictase Resolución estimando el recurso, de modo que se procediera a inscribir la escritura de compraventa con carácter privativo.

IV

Por escrito, de fecha 28 de noviembre de 2019, el registrador de la Propiedad accidental de Sevilla número 16, don José Manuel Capitán Carmona, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1333 del Código Civil; 266 del Decreto de 14 de noviembre de 1958 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Registro Civil; 60 de la Ley del Registro Civil, y 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, 14 de diciembre de 2017 y las que en las mismas se citan.

1. El presente expediente se limita a determinar si es necesaria la previa inscripción 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 por compraventa pueda ser inscrito con carácter privativo a favor de uno de ellos.

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 1218 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 inscripción 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 procederse a practicar la inscripción solicitada, tal y como advierte el propio notario autorizante de la escritura.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación registral.

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, 13 de febrero de 2020. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.