

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1243** *Resolución de 10 de enero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad interina de La Vecilla, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de finca como consecuencia de pública subasta.*

En el recurso interpuesto por doña Laura García Villar, notaria de La Robla, contra la calificación de la registradora de la Propiedad interina de La Vecilla, doña Elena Gacto Legorburo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de finca como consecuencia de pública subasta.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por la notaria de La Robla, doña Laura García Villar, de fecha 2 de septiembre de 2013, con el número 448 de protocolo, el Ayuntamiento de El Boñar otorgó adjudicación de una finca urbana-solar a don J. D. L. R. como consecuencia de expediente administrativo para la enajenación de la citada finca.

De la citada escritura resulta, a los efectos de este expediente, que la finca fue objeto de subasta, en fecha 16 de mayo de 1979, y adjudicada a don J. D. L. R. el día 23 de mayo de 1979 como consecuencia de acuerdo del Pleno de la Corporación, en la cantidad de 243.750 pesetas (equivalente a 1.464,97 euros). Posteriormente, la parcela fue modificada y nominada de nuevo como sub parcela B de la parcela 5, acordándose la nueva adjudicación de la misma en fecha 14 de septiembre de 1990 (consta mediante escritura de exceso de cabida y rectificación de división otorgada ante el notario de La Robla, don Ángel María Martínez Ceyanes, de fecha 1 de junio de 1998, con el número 513 de su protocolo).

En la escritura objeto del expediente, se adjudica la finca a don J. D. L. R. que la «acepta y adquiere para sí, por estar soltero en el momento de la adjudicación de la parcela».

Todas las circunstancias temporales de la adquisición y sus fechas están debidamente acreditadas mediante certificaciones del Ayuntamiento, a excepción del estado civil del adquirente en aquella época, que resulta tan solo de la manifestación hecha por el mismo en la escritura.

##### II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de La Vecilla el día 4 de septiembre de 2013 y fue objeto de calificación negativa de fecha 28 de septiembre de 2013 que, a continuación, se transcribe: «Registro de la Propiedad de La Vecilla Notificación de calificación desfavorable Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2011 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por doña García Villar, Laura, el día 04/09/2013, bajo el asiento número 467, del tomo 49 del Libro Diario y número de entrada 884, que corresponde a la escritura autorizada por el notario de La Robla doña Laura García Villar, con el número 448/2013 de su protocolo, de fecha 02/09/2013, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: 1. Primero.—En la escritura calificada, se formaliza la venta de la finca registral número 10.469 de Boñar, perteneciente al ayuntamiento del mismo nombre, mediante el oportuno expediente para

enajenación de bienes de Entidades Locales. 2. Segundo.—En la comparecencia se dice que el comprador, don J. D. L. R., está casado, pero que «...adquiere para sí, por estar soltero en el momento de la adjudicación de la parcela...» 3. Tercero.—Que dada la trascendencia de dicha manifestación, es necesario acreditar, mediante la oportuna certificación del Registro Civil, que en el momento de la subasta estaba soltero, pues de lo contrario la inscripción se practicará con carácter presuntivamente ganancial (artículo 94 RH); en este sentido cabe citar, la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 1999. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta calificación (...) La Vecilla, 28 de septiembre del año dos mil trece La Registradora de la Propiedad (firma ilegible), Fdo: Elena Gacto Legorburo».

## III

El día 28 de octubre de 2013, doña Laura García Villar, notaria de La Robla, interpuso recurso contra la calificación en el que alegó lo siguiente: «(...) Único.—La presente calificación parte de la base de que el estado civil del adquirente en el momento de la subasta debe acreditarse mediante certificación del registro civil, simplemente «por la trascendencia de dicha manifestación», pero sin fundamentar dicha exigencia en ningún precepto del ordenamiento ni citar ningún argumento jurídico. Antes bien, de los preceptos legales se desprende precisamente lo contrario, citando en este sentido el artículo 159 del reglamento notarial: «Las circunstancias relativas al estado de cada compareciente se expresarán diciendo si es soltero, casado, separado judicialmente, viudo o divorciado. (...) Si el otorgante fuese casado, separado judicialmente o divorciado, y el acto o contrato afectase o pudiese afectar en el futuro a las consecuencias patrimoniales de su matrimonio actual, o en su caso, anterior, se hará constar el nombre y apellidos del cónyuge a quien afectase o pudiese afectar, así como el régimen económico matrimonial. Las circunstancias a que se refiere este artículo se harán constar por el notario por lo que resulte de las manifestaciones de los comparecientes. (...)» Por tanto, en ningún caso se exige acreditar el estado civil, sino que basta únicamente con manifestarlo, sin que ni el notario ni el registrador puedan entrar a valorar la certeza o no del estado civil manifestado por el compareciente, ni obligarle a acreditarlo en modo alguno, sea o no veraz dicha manifestación, y perjudique o no a un eventual cónyuge; pues no forma parte de su cometido profesional proceder a la defensa de este último, existiendo otros cauces legales en nuestro ordenamiento a tal efecto. Cabe plantearse si la calificación de la Registradora hubiera sido la misma de autorizarse la escritura en el año 1979, en la que el compareciente hubiera manifestado estar soltero; lógicamente, a tenor del precepto legal transcrito, debiera haberse dado por válida la manifestación del compareciente en tal sentido, practicándose la inscripción registral para su patrimonio personal. Siendo ello así, no se entiende por qué ha de aplicarse otro criterio (aun en contra de lo establecido en la ley) cuando la escritura se formaliza años después, pues la manifestación procede de la misma persona, y puede ser igual de cierta o no que la del año 1979, con la única diferencia de que, en la actualidad, el compareciente resulta ser, igualmente por su mera manifestación, casado».

## IV

Mediante escrito, de fecha de fecha 30 de octubre de 2013, la registradora de la Propiedad interina emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 9.4.<sup>a</sup>, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 51.9.<sup>a</sup>.a) y 94 del Reglamento Hipotecario; 159 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de la Dirección

General de los Registros y del Notariado de 20 de febrero de 1985, 16 de noviembre de 1994, 5 de mayo de 1999, 21 de enero de 2003, 6 de marzo de 2004, 7 de marzo de 2011 y 30 de noviembre de 2013.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de adjudicación de una finca en fecha actual –2013– como consecuencia de un expediente administrativo que concluye en pública subasta en el año 1979, en la que concurren las circunstancias siguientes: el adjudicatario a la fecha es casado mientras que en el momento de la adjudicación por pública subasta, manifiesta que su estado civil era el de soltero.

La registradora señala como defecto que dada la trascendencia de dicha manifestación, es necesario acreditar, mediante la oportuna certificación del Registro Civil, que en el momento de la subasta estaba soltero, pues de lo contrario la inscripción se practicará con carácter presuntivamente ganancial.

La notaria recurrente alega que en ningún caso se exige la acreditación del estado civil, sino que basta únicamente con manifestarlo, sin que el notario ni el registrador puedan entrar a valorar la certeza o no del estado civil manifestado por el compareciente, ni obligarle a acreditarlo en modo alguno, sea o no veraz dicha manifestación, y perjudique o no a un eventual cónyuge; pues no forma parte de su cometido profesional proceder a la defensa de este último, existiendo otros cauces legales en nuestro ordenamiento a tal efecto.

La cuestión debatida es la de si la manifestación hecha sobre el estado civil de un compareciente, referido a una época anterior al otorgamiento, debe o no acreditarse habida cuenta de que difiere con el estado civil actual que consta en la comparecencia, no resultando del Registro de la Propiedad estado civil distinto.

2. Como ha señalado este Centro Directivo, en Resolución de 30 de noviembre de 2013, es cierto que el artículo 159 del Reglamento Notarial, en su nueva redacción dada por el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, tras prescribir que «las circunstancias relativas al estado de cada compareciente se expresarán diciendo si es soltero, casado, separado judicialmente, viudo o divorciado», y que «si el otorgante fuere casado, separado judicialmente o divorciado, y el acto o contrato afectase o pudiese afectar en el futuro a las consecuencias patrimoniales de su matrimonio actual, o en su caso, anterior, se hará constar el nombre y apellidos del cónyuge a quien afectase o pudiese afectar, así como el régimen económico matrimonial», añade a continuación 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». No es posible, partiendo de este último párrafo, sostener que del mismo se desprende la consecuencia de que no resulta necesaria en ningún caso la acreditación fehaciente del estado civil del otorgante ante el Registro de la Propiedad. En efecto, los párrafos transcritos del artículo 159 del Reglamento Notarial deben ser interpretados de conformidad con las consideraciones que sobre el mismo ha vertido el Tribunal Supremo (Sala Tercera) en su Sentencia de 20 de mayo de 2008 por la que se resolvía un recurso contra diversos artículos del citado Reglamento en la redacción que les dio el citado Real Decreto 45/2007, de 19 de enero. En concreto, el artículo 159 fue impugnado al considerar los recurrentes, entre otros motivos, que no es suficiente la mera manifestación de los comparecientes para acreditar el estado civil, según se deduce del artículo 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, conforme al cual «en las sentencias sobre estado civil, matrimonio, filiación, paternidad, maternidad e incapacitación y reintegración de la capacidad la cosa juzgada tendrá efectos frente a todos a partir de su inscripción o anotación en el Registro Civil». El Tribunal Supremo rechaza en este punto la impugnación bajo el esencial argumento de que el artículo 159 del Reglamento Notarial no da a las circunstancias de estado civil expresadas en la forma indicada en el precepto más valor que el propio de una mera manifestación, con el limitado valor sustantivo que tienen las mismas conforme al ordenamiento jurídico, sin que eleve tales manifestaciones a la categoría de medio de acreditación o constatación frente a terceros. En concreto afirma: «(...) en lo que atañe a la constancia de las circunstancias indicadas en el precepto por las manifestaciones de los comparecientes, el artículo impugnado se refiere a la expresión de tales circunstancias, estado civil, régimen económico matrimonial, en

los términos manifestados por los propios interesados. No se trata, por lo tanto, de acreditar la realidad de tales circunstancias sino de su mera expresión y constancia en el documento, de manera que la fe pública notarial se limita a las manifestaciones de los comparecientes en tal sentido sin otro alcance. No hay, por lo tanto, constatación de la acreditación de tales circunstancias de estado civil o régimen económico matrimonial sino de las manifestaciones de los otorgantes al respecto y como tal ha de valorarse, en su caso, por los funcionarios a los que la Ley atribuye la facultad de examen o calificación a los efectos oportunos».

Por tanto, el registrador (al que alude la Sentencia por medio de la referencia a los «funcionarios a los que la Ley atribuye la facultad de examen o calificación a los efectos oportunos») ha de valorar tales manifestaciones sobre las circunstancias de estado civil y de régimen económico del matrimonio precisamente como meras manifestaciones y no como medios de prueba fehaciente de tales extremos, pues conforme al artículo 2 de la Ley del Registro Civil, «el Registro Civil constituye la prueba de los hechos inscritos», y según el artículo 327 del Código Civil «las actas del Registro [Civil] será la prueba del estado civil», disposiciones que no podrían ser contradichas por una norma reglamentaria sin incurrir en nulidad (cfr. artículo 1, número 2, del Código Civil). Por ello, conforme a la reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 20 de febrero de 1985, 16 de noviembre de 1994, 4 de noviembre de 2011 y 27 de febrero de 2013), la mera manifestación del otorgante sobre su estado civil sólo es suficiente cuando de lo que se trata es tan sólo de «complementar la identidad de la persona», pero tal medio no es suficiente cuando «resulta afectada la titularidad previamente inscrita o la legitimación del otorgante», en cuyo caso, «es necesario probar documentalmente» dicho estado civil, lo que es perfectamente lógico pues es en el momento de la realización del acto dispositivo cuando pueden quedar afectados derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal o de terceros (cfr. artículo 51.9.ª del Reglamento Hipotecario).

3. Al contrario de lo que señala la nota de la registradora, que se solemniza ahora una transmisión onerosa producida con anterioridad, de las cláusulas transcritas resulta precisamente que la transmisión del dominio de la finca por título de compraventa que se realizó en el acto de adjudicación tras la subasta, en el año 1979, se materializó anteriormente en virtud de su expediente administrativo cuyos parámetros de adquisición está totalmente acreditados y del que, por otra parte, y a la vista de los documentos presentados, no puede deducirse el estado civil del adquirente al tiempo de la transmisión de la propiedad. En consecuencia, constando el estado civil del comprador en el momento del otorgamiento calificado aunque referido al del momento anterior de la adquisición, debe considerarse éste como cierto.

Pero ocurre que en la escritura que ahora se solemniza existen dos manifestaciones sobre el estado civil del adquirente: la que resulta de la comparecencia donde manifiesta estar casado –en el momento del otorgamiento– y la que se realiza en la cláusula de adquisición, relativa a su estado civil de soltero en el día que se produjo la citada adquisición, esto es, en un momento muy anterior al otorgamiento de la escritura. No resulta del completo expediente administrativo incorporado a la escritura, el estado civil del compareciente en el momento de la adjudicación en pública subasta –año 1979– por lo que, debe estarse a las manifestaciones del mismo sobre este respecto, aun cuando fuese referido a época anterior, máxime cuando no resultan contradictorias con los datos que figuran en el Registro.

4. Como ya se ha señalado, este Centro Directivo ha entendido reiteradamente (cfr. Resoluciones de 20 de febrero de 1985, 16 de noviembre de 1994 y 7 de marzo de 2011), que respecto de esta materia en relación con el Registro de la Propiedad debe establecerse una distinción neta entre los casos en los cuales se trata tan sólo de completar la identificación de la persona que adquiere el bien de que se trate –cfr. artículos 9.4.ª de la Ley Hipotecaria, 51.9.ª.a) del Reglamento Hipotecario y 159 del Reglamento Notarial–, de modo que el estado civil se expresará por lo que resulte de las manifestaciones del otorgante, y aquellos otros casos en los que, por resultar afectada la titularidad previamente inscrita, es necesario acreditar tal circunstancia, toda vez que los asientos

registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud y por ello, el acto dispositivo de que se tratara o la rectificación de tales asientos exigiría, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya a algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

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

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, 10 de enero de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.