

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

944 *Resolución de 12 de diciembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Tavernes de la Vallidigna a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Ángel García Diz, notario de Terrassa, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Tavernes de la Vallidigna, don Jorge Romero Melle, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 22 de febrero de 2023 ante el notario de Terrassa, don Ángel García Diz, con el número 228 de protocolo, don S. E. H., de nacionalidad marroquí y, según se expresaba en la escritura, «casado en régimen legal de separación de bienes conforme a su legislación nacional», compró determinada finca.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Tavernes de la Vallidigna, fue objeto de la calificación siguiente:

«Hechos

Primero. En escritura otorgada en Terrassa, el día veintidós de febrero de dos mil veintitrés, ante su notario don Ángel García Diz, protocolo número 228/2.023, se formaliza compraventa de la finca registral 40.612 de Tavernes de la Vallidigna, CRU 46048000314804.

Segundo. Copia autorizada de la citada escritura ha sido presentada en este Registro de la Propiedad de Tavernes de la Vallidigna, por vía telemática, causando el asiento 856 del Diario 49; posteriormente, ha sido aportado justificante acreditativo de la presentación de autoliquidación y realización del pago relativos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Asimismo, ha sido aportado justificante acreditativo de la comunicación al Ayuntamiento de Tavernes de la Vallidigna relativa al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana –art.110.6.b del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales–.

Fundamentos de Derecho

Se han apreciado, previa su calificación registral, el siguiente defecto subsanable:

Único. En relación con el adquirente, don S. E. H., se indica que el mismo se halla casado «en régimen legal de separación de bienes conforme a su legislación nacional» – esto es, conforme a la legislación marroquí–, sin que se acredite dicho extremo, debiendo por tanto indicar al respecto:

a) en caso que se pretenda la inscripción con sujeción al régimen económico-matrimonial legal extranjero que resulte de aplicación -según el precedente documento,

el régimen económico-matrimonial legal supletorio previsto en la legislación marroquí-, sin concretar cuál sea este, conforme al artículo 92 del Reglamento Hipotecario, deberá indicarse el nombre y apellidos y domicilio de su cónyuge;

b) por el contrario, si se pretende la inscripción con carácter privativo, será preciso acreditar que la normativa reguladora del régimen económico-matrimonial aplicable permite la adquisición del pleno dominio del inmueble con tal carácter privativo -esto es, en este caso, que el régimen económico-matrimonial legal marroquí es el de separación de bienes- (en cuanto a la prueba del derecho extranjero, téngase en cuenta que para acreditar que efectivamente se han cumplido todas y cada una de las prescripciones que al respecto establece la legislación extranjera aplicable será necesaria la prueba de la misma, la cual puede llevarse a cabo: bien mediante juicio expreso de conocimiento del mismo por parte del Notario, con expresa indicación de las normas jurídicas y preceptos de que resultan de aplicación y de su contenido, vigencia, sentido y alcance -cfr. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de noviembre de 2012-; o bien mediante informe consular o diplomático con legalización o apostilla, según los casos -y, además, con la correspondiente traducción de intérprete oficial, en su caso-).

La expresión de dichas circunstancias viene impuesta por el artículo 51.9.a) del Reglamento Hipotecario (y ello por exigencia de los principios de legitimación, fe pública registral, publicidad e, incluso, tracto sucesivo o continuo), en tanto el negocio jurídico articulado en el precedente documento -compraventa- ha sido realizado por una persona casada y, además, puede afectar a los derechos de la sociedad conyugal -caso de existir tal sociedad- (siendo por otro lado fundamental conocer cuál sea dicho régimen económico-matrimonial, en tanto determinante del régimen jurídico y requisitos a aplicar a los actos dispositivos -y de cualquier otra índole- realizados sobre dichos inmuebles y, en conexión con ello, en su caso, cuál sea la identidad del cónyuge del adquirente, quien deberá concurrir y prestar su consentimiento a la realización de los mismos).

Para facilitar la labor de los interesados, y sin perjuicio de otros medios de prueba admitidos en Derecho, el defecto indicado puede subsanarse, alternativamente, mediante indicación -y, en su caso, justificación- de los extremos indicados en la letra a) o en la letra b) anterior.

Son de aplicación los artículos 9.2 y 9.3, 1216 y siguientes del Código Civil; 3, 9.e), 18 de la Ley Hipotecaria; 33, 34, 51.9.a), 92 a 96 del Reglamento Hipotecario; 317 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En particular, del artículo 51.9.a) del Reglamento Hipotecario resulta lo siguiente:

«Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9 de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes: (...) Novena.-La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquella de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas:

a) Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; 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 y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten».

En igual sentido, cabe citar, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado -actualmente, Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- de 29 de octubre de 2002, 23 de noviembre de 2002, 3 de enero de 2003, 7 de enero de 2003, 20 de enero de 2003, 27 de enero de 2003, 28 de enero de 2003, 12

de febrero de 2003, 21 de febrero de 2003, 24 de febrero de 2003, 4 de marzo de 2003, 13 de marzo de 2003, 14 de marzo de 2003, 15 de marzo de 2003, 14 de octubre de 2003, 21 de febrero de 2007, 5 de marzo de 2007, 11 de julio de 2009, 17 de agosto de 2009, 8 de enero de 2010, 15 de julio de 2010, 23 de diciembre de 2010, 7 de marzo de 2011, 5 de diciembre de 2011, 3 de febrero de 2012 y 18 de junio de 2012.

Acuerdo

En su virtud, se acuerda suspender la inscripción de la precedente escritura, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación; asimismo, se hace constar que no se ha procedido a la práctica de anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado expresamente (artículo 65, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria).

Contra la presente nota de calificación (...)

Tavernes de la Vallidigna, a tres de mayo de dos mil veintitrés. El registrador, Fdo.: Jorge Romero Melle».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Ángel García Diz, notario de Terrassa interpuso recurso el día 20 de septiembre de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«(...) Siguiendo la propia exposición de la nota de calificación:

(A-1) Se ha apreciado, previa su calificación registral, el siguiente defecto subsanable:

Único. En relación con el adquirente, don S. E. H., se indica que el mismo se halla casado “en régimen legal de separación de bienes conforme a su legislación nacional” – esto es, conforme a la legislación marroquí–, sin que se acredite dicho extremo, debiendo por tanto indicar al respecto:

Si el funcionario calificador, omite reflejar que en la comparecencia de la escritura se indica expresamente, “Como parte compradora: don S. E. H., de nacionalidad marroquí, mayor de edad, casado en régimen legal de separación de bienes conforme a su legislación nacional (...) Sus circunstancias personales resultan de sus manifestaciones”.

Tal omisión de datos relevantes: nacionalidad marroquí, mayor de edad, estado civil casado en régimen legal de separación de bienes conforme a su legislación nacional, y N.I.E. número (...) y permiso de residencia número (...), verdaderamente cuestiona que se realice la siguiente consideración: “a) en caso que se pretenda la inscripción con sujeción al régimen económico-matrimonial legal extranjero que resulte de aplicación – según el precedente documento, el régimen económico-matrimonial legal supletorio previsto en la legislación marroquí–, sin concretar cuál sea este, conforme al artículo 92 del Reglamento Hipotecario, deberá indicarse el nombre y apellidos y domicilio de su cónyuge;

Se remarca (escrito en negrita y subrayado), “en caso que se pretenda la inscripción con sujeción al régimen económico-matrimonial legal extranjero que resulte de aplicación –según el precedente documento, el régimen económico-matrimonial legal supletorio previsto en la legislación marroquí–, sin concretar cuál sea este,... lo cierto es que conforme lo antes transcrito en la propia comparecencia de la escritura, se indica, de nacionalidad marroquí, mayor de edad, casado en régimen legal de separación de bienes conforme a su legislación nacional; y en el texto de la calificación “inscripción con sujeción al régimen económico-matrimonial legal extranjero que resulte de aplicación – según el precedente documento, el régimen económico-matrimonial legal supletorio previsto en la legislación marroquí–, sin concretar cuál sea este”, sorprende que la

calificación efectuada pretenda desconocer la manifestación realizada por don S. E. H., de nacionalidad marroquí, mayor de edad, de estar casado en régimen legal de separación de bienes conforme a su legislación nacional,... "sin concretar cuál sea este".

Continua (igualmente remarcándose, en negrita y subrayado), conforme al artículo 92 del Reglamento Hipotecario, deberá indicarse el nombre y apellidos y domicilio de su cónyuge), y en base a lo dispuesto en el art. 92 del Reglamento Hipotecario (que no se transcribe), deberá indicarse el nombre y apellidos y domicilio de su cónyuge).

Artículo 92 del Reglamento Hipotecario: "cuando el régimen económico-matrimonial del adquirente o adquirentes casados estuviere sometido a legislación extranjera, la inscripción se practicará a favor de aquél o aquéllos haciéndose constar en ella que se verifica con sujeción a su régimen matrimonial, con indicación de éste, si constare".

La afirmación de que "deberá indicarse el nombre y apellidos y domicilio de su cónyuge", no parece tener fundamento en lo dispuesto en el art. 92 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido, distintos artículos publicados después de la reforma del art. 92 del Reglamento Hipotecario, recogen que "Tras la modificación operada por el Real Decreto 3215/1982, de 12 de noviembre, por el que se reforman determinados artículos del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria como consecuencia de la Ley 11/1981, de 13 de mayo, dispone el artículo 92 del Reglamento Hipotecario que "cuando el régimen económico-matrimonial del adquirente o adquirentes casados estuviere sometido a legislación extranjera, la inscripción se practicará a favor de aquél o aquéllos haciéndose constar en ella que se verifica con sujeción a su régimen matrimonial, con indicación de éste, si constare".

Tal modificación vino a recoger, a su vez, la ya vigente doctrina de la Dirección General de los Registros y el Notariado que, con carácter práctico y en aras del desenvolvimiento del tráfico jurídico, conducía a estimar que, en el momento de la inscripción de bienes a favor de adquirentes casados bajo régimen económico matrimonial sometido a legislación extranjera, no era necesario que se hiciese constar dicho régimen concreto, sin perjuicio de la posibilidad de la expresión del mismo, si constare.

En consecuencia, la redacción dada al artículo 92 del Reglamento Hipotecario permite dejar indeterminado el régimen matrimonial aplicable a priori y trasladar al momento de la disposición de dicho bien sujeto a un régimen matrimonial extranjero, la acreditación de la vigencia y del contenido de ese Derecho extranjero aplicable, ofreciendo así una solución práctica que sirve de punto intermedio entre la exigencia legal de publicar en toda su extensión el derecho adquirido -artículo 51, números sexto y noveno del Reglamento Hipotecario- y las dificultades para determinar cuál ha de ser el régimen matrimonial legalmente aplicable -artículo 92 del Reglamento Hipotecario-; especialmente si se tiene en cuenta que no es obligado para los funcionarios españoles el conocimiento del Derecho extranjero...

Por ello, "en aras del desenvolvimiento del tráfico jurídico, estimar que, en el momento de la inscripción de bienes a favor de adquirentes casados bajo régimen económico matrimonial sometido a legislación extranjera, no era necesario que se hiciese constar dicho régimen concreto, sin perjuicio de la posibilidad de la expresión del mismo, si constare... lo cual no excluye la opción de que el contenido y la vigencia de ese régimen extranjero al que se sujeten los bienes pueda quedar indicado en el propio momento de la inscripción".

Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 7 de septiembre de 2018 y 10 de septiembre de 2018 señalan que "la entrada en juego de un ordenamiento extranjero no supone la renuncia a la determinación de la situación jurídica publicada ni que el notario español pueda adoptar una actitud pasiva", pues "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” –Resoluciones de 31 de agosto de 2017 y 2 de abril de 2018”.

La Resolución de 15 de junio de 2009, reiterada, entre otras, por las de 20 de diciembre de 2011, 5 de marzo de 2018, y 7 de septiembre de 2018, aclara que “si bien es cierto que en muchos casos no es tarea sencilla el determinar cuál es el régimen legal supletorio, es necesario que el Notario, en cumplimiento de su deber genérico de control de legalidad de los actos y negocios que autoriza, a la hora de redactar el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes –que deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico–, despliegue la mayor diligencia al reflejar en el documento autorizado cuál es el régimen económico matrimonial que rige entre los esposos.

El artículo 159 del Reglamento Notarial establece que si dicho régimen fuere el legal bastará la declaración del otorgante, lo cual ha de entenderse en el sentido de que, tras haber informado y asesorado en Derecho al otorgante, y con base en las manifestaciones de éste (que primordialmente versan sobre datos fácticos como su nacionalidad... al tiempo de contraer matrimonio, su lugar de celebración o el de la residencia habitual y la ausencia de capítulos –cfr. artículos 9.2 y 16.3 del Código Civil–), concluirá que su régimen económico-matrimonial,... será el legal supletorio que corresponda, debiendo por tanto hacer referencia expresa a tal circunstancia –el carácter legal de dicho régimen– al recoger la manifestación del otorgante en el instrumento público de que se trate (de nacionalidad marroquí, mayor de edad, casado en régimen legal de separación de bienes conforme a su legislación nacional, así consta en la comparecencia del comprador, conforme sus manifestaciones, en la escritura objeto de recurso).

Resolución de 28 de septiembre de 2020 (BOE número 272, miércoles 14 de octubre de 2020), en la que este Centro Directivo ha recordado “Así, frente a la regla general de nuestro sistema registral, que exige que esté claramente determinada la extensión de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad (artículo 51.6.2 del Reglamento Hipotecario), y aunque, desde un punto de vista estrictamente dogmático, para la adquisición de un bien por extranjero casado debería acreditarse el régimen económico en ese momento, a fin de inscribir dicho bien según la determinación de dicho régimen, tal y como preceptúa el artículo 51.9.a,a), del Reglamento Hipotecario, lo cierto es que tales reglas están ciertamente flexibilizadas para los supuestos de inscripción de bienes a favor de adquirentes casados sometidos a legislación extranjera, pues no se exige la acreditación ‘a priori’ del régimen económico matrimonial, bastando que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, haciéndose constar en la inscripción que se verificará con sujeción a su régimen matrimonial (artículo 92 Reglamento Hipotecario).

En efecto, teniendo en cuenta, por un lado, la problemática que plantea la prueba del régimen económico matrimonial de los sujetos a legislación extranjera, y, por otro, que lo determinante será observar, en el momento de la disposición del bien, las normas y pactos que como consecuencia del régimen económico matrimonial sean aplicables respecto de dicho bien, este Centro Directivo primero y el artículo 92 del Reglamento Hipotecario después (desde la reforma de 1982), asumieron que la solución más acertada consiste en aplazar tal prueba para el momento de la enajenación o gravamen posterior, inscribiéndose la adquisición sin necesidad de expresar el régimen en la inscripción (“con indicación de éste, si constare” expresa la disposición “in fine” de ese precepto reglamentario), difiriendo la prueba para el momento de la enajenación posterior, pues dicha expresión de régimen podía obviarse si después la enajenación o el gravamen se hacía contando con el consentimiento de ambos (enajenación voluntaria), o demandando a los dos (enajenación forzosa). Por ello, el artículo 92 del Reglamento Hipotecario se limita a exigir, en este caso, que se exprese en la inscripción que el bien se adquiere “con sujeción a su régimen matrimonial.”

Por otra parte, la Dirección General en reiteradas ocasiones (vid. Resoluciones de 19 de diciembre de 2003, 10 de enero y 4 y 12 de febrero de 2004, 31 de agosto de 2017 y 2 de abril de 2018, entre otras) la aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario no tiene un carácter preferente respecto del conocimiento que pueda tener el registrador de la legislación extranjera. Por ello, en casos en los que la escritura se limite a expresar que los cónyuges extranjeros adquieren con sujeción a su régimen económico matrimonial sin que conste cuál sea este, si el registrador tiene conocimiento del mismo y, por ejemplo, es un régimen de separación, se considera justificada su exigencia sobre la constancia en dicha escritura de la cuota que corresponde a cada uno de los adquirentes del bien objeto de inscripción, conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario.

En el presente caso, dado que el adquirente, parte compradora, es DON S. E. H., de nacionalidad marroquí, mayor de edad, casado en régimen legal de separación de bienes conforme a su legislación nacional (como así figura en la comparecencia de la escritura), es una sola persona, no parece que sea de aplicación lo dispuesto en el art. 54 del Reglamento Hipotecario, dado que su adquisición lo es de la totalidad de la finca objeto de compraventa.

De otro lado, el notario español está obligado a aplicar la norma de conflicto española (artículo 12.6 del Código Civil) y a determinar, conforme a dicha norma, la ley material que resulte aplicable al régimen económico de los cónyuges. Así, aunque el notario desconozca el contenido de la ley material extranjera, reflejará debidamente en la comparecencia del instrumento público cuál ha de ser la norma aplicable a las relaciones patrimoniales entre cónyuges. En definitiva, no debe confundirse la falta de obligación de conocer el Derecho extranjero con el deber de determinar cuál es la legislación extranjera aplicable.

Resolución de 11/05/22, publicada en el BOE, el día 1 de junio de 2022, reitera la obligación del notario en la determinación del régimen económico al que se ha de sujeción un matrimonio al que resulte aplicable el art. 92 R.H., ya que el notario español está obligado a aplicar la norma de conflicto española (artículo 12.6 del Código Civil) y a determinar, de acuerdo a dicha norma, la ley material que resulte aplicable al régimen económico de los cónyuges. Así, aunque el notario desconozca el contenido de la ley material extranjera, reflejará debidamente en la comparecencia del instrumento público cuál ha de ser la forma aplicable a las relaciones patrimoniales entre cónyuges. En definitiva, no debe confundirse la falta de obligación de conocer el Derecho extranjero con el deber de determinar cuál es la legislación extranjera aplicable.

(A-2). Breves notas sobre el régimen económico matrimonial en Marruecos:

Constitución del Reino de Marruecos, de 17 de junio de 2011.

Artículo 3 de la Constitución, el Islam es la religión oficial del Estado.

El régimen económico matrimonial en Marruecos se rige bien por la Ley n.º 70-03 del Código de Familia, de 3 de febrero de 2004 –también denominada “al-mudawana”, o bien por el estatuto personal hebreo marroquí.

El artículo 49 del Código de Familia, establece que “cada uno de los cónyuges posee su propio patrimonio, por lo que el régimen legal de separación de bienes se concibe como un sistema de separación en el que los patrimonios de ambos cónyuges permanecen independientes durante la vigencia del matrimonio, sin comunicación alguna de bienes ni de deudas; conservando los esposos la titularidad, administración y libre disposición de sus bienes, y respondiendo personalmente de sus deudas... siendo tanto respecto del marido como de la mujer, reconociéndose plena capacidad jurídica y de obrar a “toda persona que haya alcanzado la mayoría de edad” y no haya sido incapacitada –artículo 210 del Código de Familia.

Indirectamente consagra el sistema de separación de bienes como régimen legal para todo matrimonio marroquí musulmán, por lo que al no preverse por el artículo 49 del

Código de Familia más regímenes que el de absoluta separación de bienes, se concibe, por tanto, como legal e inmutable, de tal forma que no puede alterarse durante la vigencia del matrimonio por pacto entre los cónyuges.

Información obtenida de distinta bibliografía referente a los regímenes económico matrimoniales vigentes en distintos países en la actualidad.

(A-3). Continúa la Nota de Calificación en los siguientes términos.

b) por el contrario, si se pretende la inscripción con carácter privativo, será preciso acreditar que la normativa reguladora del régimen económico-matrimonial aplicable permite la adquisición del pleno dominio del inmueble con tal carácter privativo –esto es, en este caso, que el régimen económico-matrimonial legal marroquí es el de separación de bienes- (en cuanto a la prueba del derecho extranjero, téngase en cuenta que para acreditar que efectivamente se han cumplido todas y cada una de las prescripciones que al respecto establece la legislación extranjera aplicable será necesaria la prueba de la misma, la cual puede llevarse a cabo: bien mediante juicio expreso de conocimiento del mismo por parte del Notario, con expresa indicación de las normas jurídicas y preceptos de que resultan de aplicación y de su contenido, vigencia, sentido y alcance –cfr. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de noviembre de 2012–; o bien mediante informe consular o diplomático con legalización o apostilla, según los casos –y, además, con la correspondiente traducción de intérprete oficial, en su caso–).

(continúa el formato de remarcar, negrita y subrayado: si se pretende la inscripción con carácter privativo, será preciso acreditar que la normativa reguladora del régimen económico-matrimonial aplicable permite la adquisición del pleno dominio del inmueble con tal carácter privativo –esto es, en este caso, que el régimen económico-matrimonial legal marroquí es el de separación de bienes–.

La afirmación de que si se pretende la inscripción con carácter privativo, será preciso acreditar... que el régimen económico-matrimonial legal marroquí es el de separación de bienes– en principio parece contradictoria, el carácter privativo no se entiende en regímenes económico matrimoniales de separación de bienes, por cuanto que se reconoce la plena autonomía patrimonial de cada uno de los cónyuges.

Y en cuanto a que el régimen legal marroquí es el de separación de bienes se recoge por así haberlo manifestado el propio compareciente, (art. 92 R. Hipotecario).

[continúa la calificación, en negrita y subrayado: La expresión de dichas circunstancias viene impuesta por el artículo 51.9.a) del Reglamento Hipotecario (y ello por exigencia de los principios de legitimación, fe pública registral, publicidad e, incluso, tracto sucesivo o continuo), en tanto el negocio jurídico articulado en el precedente documento –compraventa– ha sido realizado por una persona casada y, además, puede afectar a los derechos de la sociedad conyugal –caso de existir tal sociedad– (siendo por otro lado fundamental conocer cuál sea dicho régimen económico-matrimonial, en tanto determinante del régimen jurídico y requisitos a aplicar a los actos dispositivos –y de cualquier otra índole– realizados sobre dichos inmuebles y, en conexión con ello, en su caso, cuál sea la identidad del cónyuge del adquirente, quien deberá concurrir y prestar su consentimiento a la realización de los mismos).

Se afirma que ha sido realizado por una persona casada y, además, puede afectar a los derechos de la sociedad conyugal –caso de existir tal sociedad– (siendo por otro lado fundamental conocer cuál sea dicho régimen económico-matrimonial, en tanto determinante del régimen jurídico y requisitos a aplicar a los actos dispositivos –y de cualquier otra índole–, desconociéndose que se trata de una compraventa en la que solo comparece un único comprador, cuyas circunstancias personales (nacionalidad, estado civil, régimen económico matrimonial) resultan de las manifestaciones por él realizada, después de haber sido informado debidamente del alcance y trascendencia del negocio jurídico que realiza. b) por el contrario, si se pretende la inscripción con carácter privativo, será preciso acreditar que la normativa reguladora del régimen económico-

matrimonial aplicable permite la adquisición del pleno dominio del inmueble con tal carácter privativo –esto es, en este caso, que el régimen económico-matrimonial legal marroquí es el de separación de bienes– (en cuanto a la prueba del derecho extranjero, téngase en cuenta que para acreditar que efectivamente se han cumplido todas y cada una de las prescripciones que al respecto establece la legislación extranjera aplicable será necesaria la prueba de la misma, la cual puede llevarse a cabo: bien mediante juicio expreso de conocimiento del mismo por parte del Notario, con expresa indicación de las normas jurídicas y preceptos de que resultan de aplicación y de su contenido, vigencia, sentido y alcance –cfr. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de noviembre de 2012–; o bien mediante informe consular o diplomático con legalización o apostilla, según los casos –y, además, con la correspondiente traducción de intérprete oficial, en su caso–).

(escrito en negrita y subrayado: si se pretende la inscripción con carácter privativo, será preciso acreditar que la normativa reguladora del régimen económico-matrimonial aplicable permite la adquisición del pleno dominio del inmueble con tal carácter privativo –esto es, en este caso, que el régimen económico-matrimonial legal marroquí es el de separación de bienes–).

La afirmación de que si se pretende la inscripción con carácter privativo, será preciso acreditar que el régimen económico-matrimonial legal marroquí es el de separación de bienes- en principio parece contradictorio, el carácter privativo no se entiende en regímenes económico matrimoniales de separación de bienes, y que el régimen legal marroquí es el de separación de bienes se recoge por así haberlo manifestado el propio compareciente, (art. 92 R. Hipotecario)

[continúa la calificación, en negrita y subrayado: La expresión de dichas circunstancias viene impuesta por el artículo 51.9.a) del Reglamento Hipotecario (y ello por exigencia de los principios de legitimación, fe pública registral, publicidad e, incluso, tracto sucesivo o continuo), en tanto el negocio jurídico articulado en el precedente documento –compraventa– ha sido realizado por una persona casada y, además, puede afectar a los derechos de la sociedad conyugal –caso de existir tal sociedad– (siendo por otro lado fundamental conocer cuál sea dicho régimen económico-matrimonial, en tanto determinante del régimen jurídico y requisitos a aplicar a los actos dispositivos –y de cualquier otra índole– realizados sobre dichos inmuebles y, en conexión con ello, en su caso, cuál sea la identidad del cónyuge del adquirente, quien deberá concurrir y prestar su consentimiento a la realización de los mismos).

Se afirma que ha sido realizado por una persona casada y, además, puede afectar a los derechos de la sociedad conyugal –caso de existir tal sociedad– (siendo por otro lado fundamental conocer cuál sea dicho régimen económico-matrimonial, en tanto determinante del régimen jurídico y requisitos a aplicar a los actos dispositivos –y de cualquier otra índole–, desconociéndose que se trata de una compraventa en la que solo comparece un único comprador, cuyas circunstancias personales (nacionalidad, estado civil, régimen económico matrimonial) resultan de las manifestaciones por él realizada, después de haber sido informado debidamente del alcance y trascendencia del negocio jurídico que realiza (art. 92 R. Hipotecario).

(A-4).–Concluye la Nota de Calificación:

Para facilitar la labor de los interesados, y sin perjuicio de otros medios de prueba admitidos en Derecho, el defecto indicado puede subsanarse, alternativamente, mediante indicación -y, en su caso, justificación-de los extremos indicados en la letra a) o en la letra b) anterior.

Son de aplicación los artículos 9.2 y 9.3, 1216 y siguientes del Código Civil; 3, 9.e), 18 de la Ley Hipotecaria; 33, 34, 51.9.a), 92 a 96 del Reglamento Hipotecario; 317 de la

Ley de Enjuiciamiento Civil. En particular, del artículo 51.9.a) del Reglamento Hipotecario resulta lo siguiente:

En igual sentido, cabe citar, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado -actualmente, Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública- de 29 de octubre de 2002, 23 de noviembre de 2002, 3 de enero de 2003, 7 de enero de 2003, 20 de enero de 2003, 27 de enero de 2003, 28 de enero de 2003, 12 de febrero de 2003, 21 de febrero de 2003, 24 de febrero de 2003, 4 de marzo de 2003, 13 de marzo de 2003, 14 de marzo de 2003, 15 de marzo de 2003, 14 de octubre de 2003, 21 de febrero de 2007, 5 de marzo de 2007, 11 de julio de 2009, 17 de agosto de 2009, 8 de enero de 2010, 15 de julio de 2010, 23 de diciembre de 2010, 7 de marzo de 2011, 5 de diciembre de 2011, 3 de febrero de 2012 y 18 de junio de 2012.

Según la relación de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado -actualmente, Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública-, en las que parece apoyarse en su fundamentación, llama la atención que la última de ellas sea de fecha 18 de junio de 2012, como si con posterioridad a la misma no hubiera habido ningún pronunciamiento al respecto.

Resolución de 28 de septiembre de 2020 (BOE número 272, miércoles 14 de octubre de 2020), en la que este Centro Directivo ha recordado reiteradamente (cfr., por todas, Resoluciones de 15 de febrero de 2016, 5 de enero y 17 de abril de 2017, 7 de septiembre y 18 de diciembre de 2018, 7 de noviembre de 2019 y 28 de julio de 2020) tanto a registradores como a notarios la conveniencia de avanzar en el conocimiento de los ordenamientos jurídicos más usuales en la práctica jurídica en España, especialmente si forman parte de la Unión Europea, en aras a facilitar la aplicación del derecho extranjero en el ámbito extrajudicial, acudiendo no solo a los medios previstos en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, y excepcionalmente a los artículos de la Ley de cooperación jurídica internacional, sino a los medios que proporciona el entorno E-Justicia, en el ámbito europeo, colaborando activamente en la resolución de conflictos de derecho internacional privado. El fácil acceso a las bases de datos jurídicas de otros Estados miembros facilita tanto que los notarios, en ejercicio de las competencias atribuidas en la Ley puedan emitir informes relativos al derecho extranjero, como que los registradores, puedan motivar adecuadamente su decisión facilitando en ambos casos el tráfico jurídico de bienes y servicios en un entorno, como el presente, en el que la existencia de un elemento de extranjería es elemento normal del negocio jurídico, contribuyendo así a afianzar el desarrollo de uno de los pilares esenciales de la construcción europea. En este sentido, no cabe desconocer, por ejemplo, con el valor de herramienta informativa, el portal <https://e-justice.europa.eu>, gestionado por la Comisión Europea, en la que se mencionan: Resoluciones de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de enero de 1983, 28 de noviembre de 1988, 21 de mayo de 1998, 5 de marzo y 18 de octubre de 1999, 7 de diciembre de 2000, 13 de octubre y 19 de diciembre de 2003, 10 de enero y 4 y 12 de febrero de 2004, 14 de febrero y 10 de octubre de 2005, 11 de octubre de 2006, 5 de marzo de 2007, 15 de junio de 2009, 5 de marzo de 2010, 20 de diciembre de 2011, 13 de agosto de 2014, 20 de julio y 4 de diciembre de 2015, 15 de febrero de 2016, 5 de enero, 2 de febrero, 17 de abril, 25 de julio y 31 de agosto de 2017, 5 de marzo, 2 de abril y 7 y 10 de septiembre, 19 de octubre y 18 de diciembre de 2018, 27 de febrero, 1 de marzo y 7 de noviembre de 2019 y 10 de junio y 28 de julio de 2020.

Marco legal:

Artículo 18 de la Constitución Española de 1978.

1. Se garantiza el derecho... a la intimidad personal y familiar y a...

Los principios de legitimación, fe pública registral, publicidad e, incluso, tracto sucesivo o continuo, que se citan en la Calificación, no dejan de ser complementarios del principio de Legalidad (Estado de Derecho), y fundamentalmente de la verdad.

Artículo 148. Reglamento Notarial.

Los instrumentos públicos deberán redactarse empleando en ellos estilo claro, puro, preciso, sin frases ni término alguno oscuros ni ambiguos, y observando, de acuerdo con la Ley, como reglas imprescindibles, la verdad en el concepto, la propiedad en el lenguaje y la severidad en la forma.

Código Civil español:

Título preliminar: De las normas jurídicas, su aplicación y eficacia.

Capítulo II: Aplicación de las normas jurídicas.

Artículo 3.º:

1. Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.»

IV

El registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, de fecha 30 de septiembre de 2023, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 –apartados 1, 2 y 3–, 10.1, 12 –apartados 1, 4 y 6– del Código Civil; 3, 18, 21, 38 y 326 de la Ley Hipotecaria; 53 de la Ley del Notariado; 77 de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil; 20, 21, 22, 26, 28 y 69 del Reglamento (UE) 2016/1103 del Consejo, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales; 33, 34, 35, 36, 51.6.^a y 9.^a, 54, 90 y 92 a 96 del Reglamento Hipotecario; 159, 161 y 168.4.^a del Reglamento Notarial; las Resoluciones de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de enero de 1983, 28 de noviembre de 1988, 21 de mayo de 1998, 5 de marzo y 18 de octubre de 1999, 7 de diciembre de 2000, 13 de octubre y 19 de diciembre de 2003, 10 de enero y 4 y 12 de febrero de 2004, 14 de febrero y 10 de octubre de 2005, 11 de octubre de 2006, 5 y 7 de marzo de 2007, 15 de junio de 2009, 5 de marzo y 2 de junio de 2010, 20 de diciembre de 2011, 13 de agosto de 2014, 20 de julio y 4 de diciembre de 2015, 15 de febrero de 2016, 5 de enero, 2 de febrero, 17 de abril, 25 de julio y 31 de agosto de 2017, 5 de marzo, 2 de abril y 7 y 10 de septiembre, 19 de octubre y 18 de diciembre de 2018 y 27 de febrero, 1 de marzo y 7 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de junio, 28 de julio, 28 de septiembre y 29 de octubre de 2020, 11 de mayo y 28 de noviembre de 2022 y 30 de enero de 2023.

1. En la escritura de compraventa cuya calificación ha sido impugnada el comprador, de nacionalidad marroquí, manifiesta que está «casado en régimen legal de separación de bienes conforme a su legislación nacional».

El registrador suspende la inscripción solicitada porque no se acredita que esté casado en régimen legal de separación de bienes conforme a la legislación marroquí, por lo que, a su juicio, debe indicarse: «a) en caso que se pretenda la inscripción con sujeción al régimen económico-matrimonial legal extranjero que resulte de aplicación –según el precedente documento, el régimen económico-matrimonial legal supletorio previsto en la legislación marroquí–, sin concretar cuál sea este, conforme al artículo 92 del Reglamento Hipotecario, deberá indicarse el nombre y apellidos y domicilio de su cónyuge; b) por el contrario, si se pretende la inscripción con carácter privativo, será

preciso acreditar que la normativa reguladora del régimen económico-matrimonial aplicable permite la adquisición del pleno dominio del inmueble con tal carácter privativo –esto es, en este caso, que el régimen económico-matrimonial legal marroquí es el de separación de bienes– (en cuanto a la prueba del derecho extranjero, téngase en cuenta que para acreditar que efectivamente se han cumplido todas y cada una de las prescripciones que al respecto establece la legislación extranjera aplicable será necesaria la prueba de la misma, la cual puede llevarse a cabo: bien mediante juicio expreso de conocimiento del mismo por parte del notario, con expresa indicación de las normas jurídicas y preceptos de que resultan de aplicación y de su contenido, vigencia, sentido y alcance –cfr. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de noviembre de 2012–; o bien mediante informe consular o diplomático con legalización o apostilla, según los casos –y, además, con la correspondiente traducción de intérprete oficial, en su caso–).

El notario recurrente alega, en esencia, que la calificación pretende desconocer que, como se manifiesta en la escritura, el comprador es de nacionalidad marroquí y está casado en régimen legal de separación de bienes de su nacionalidad, por lo que es aplicable el artículo 92 del Reglamento Hipotecario, que dispone que la inscripción se practicará a favor de aquél haciéndose constar en ella que se verifica con sujeción a su régimen matrimonial, con indicación de éste; y no exige que se indique el nombre y apellidos y domicilio de su cónyuge. Añade que el artículo 159 del Reglamento Notarial establece que si el régimen económico-matrimonial fuere el legal bastará la declaración del otorgante. Y, respecto de la afirmación de que, si se pretende la inscripción con carácter privativo, será preciso acreditar que el régimen económico matrimonial legal marroquí es el de separación de bienes, es contradictorio, pues el carácter privativo no se entiende en regímenes económico-matrimoniales de separación de bienes, como ocurre con el régimen legal marroquí.

2. 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.

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

De un lado, el artículo 159 del Reglamento Notarial no hace distinción alguna, por lo que el notario autorizante debe indagar la situación de los otorgantes a fin de averiguar si existen capítulos o contrato matrimonial entre ellos para proceder tal y como exige dicho precepto, testimoniando, en su caso, los aspectos particulares que puedan ser relevantes al efecto. Como expresó este Centro Directivo en Resolución de 15 de junio de 2009, con criterio reiterado por otras posteriores (5 de marzo de 2010, 20 de

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

3. Tratándose de adquisiciones llevadas a cabo por personas cuyo régimen económico-matrimonial esté sujeto a una ley extranjera, la finalidad de publicar una situación jurídica cierta no se ve modificada por dicha circunstancia. La cuestión, sin embargo, es más compleja pues la determinación de cuál sea el régimen aplicable implica el conocimiento del Derecho extranjero, lo que no es obligado para los funcionarios españoles. Esta oposición entre la exigencia legal de publicar en toda su extensión el derecho adquirido y las dificultades para determinar cuál ha de ser el régimen matrimonial legalmente aplicable ha sido cuestión de preocupación ya desde antiguo para nuestra jurisprudencia y para este Centro Directivo. A esta dificultad pretende dar respuesta el artículo 92 del Reglamento Hipotecario.

Así, frente a la regla general de nuestro sistema registral, que exige que esté claramente determinada la extensión de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad (artículo 51.6.^a Reglamento Hipotecario), y aunque, desde un punto de vista estrictamente dogmático, para la adquisición de un bien por extranjero casado debería acreditarse el régimen económico en ese momento, a fin de inscribir dicho bien según la determinación de dicho régimen, tal y como preceptúa el artículo 51.9.^a a), del Reglamento Hipotecario, lo cierto es que tales reglas están ciertamente flexibilizadas para los supuestos de inscripción de bienes a favor de adquirentes casados sometidos a legislación extranjera, pues no se exige la acreditación «a priori» del régimen económico matrimonial, bastando que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, haciéndose constar en la inscripción que se verificará con sujeción a su régimen matrimonial (artículo 92 Reglamento Hipotecario). En efecto, teniendo en cuenta, por un lado, la problemática que plantea la prueba del régimen económico matrimonial de los sujetos a legislación extranjera, y, por otro, que lo determinante será observar, en el momento de la disposición del bien, las normas y pactos que como consecuencia del régimen económico matrimonial sean aplicables respecto de dicho bien, este Centro Directivo primero y el artículo 92 del Reglamento Hipotecario después (desde la reforma de 1982), asumieron que la solución más acertada consiste en aplazar tal prueba para el momento de la enajenación o gravamen posterior, inscribiéndose la adquisición sin necesidad de expresar el régimen en la inscripción («con indicación de éste, si constare» expresa la disposición «in fine» de ese precepto reglamentario), difiriendo la prueba para el momento de la enajenación posterior, pues dicha expresión de régimen podía obviarse si después la enajenación o el gravamen se hacía contando con el consentimiento de ambos (enajenación voluntaria), o demandando a los dos (enajenación forzosa). Por ello, el artículo 92 del Reglamento Hipotecario se limita a

exigir, en este caso, que se exprese en la inscripción que el bien se adquiere «con sujeción a su régimen matrimonial».

4. De otro lado, el notario español está obligado a aplicar la norma de conflicto española (artículo 12.6 del Código Civil) y a determinar, conforme a dicha norma, la ley material que resulte aplicable al régimen económico de los cónyuges. Así, aunque el notario desconozca el contenido de la ley material extranjera, reflejará debidamente en la comparecencia del instrumento público cuál ha de ser la norma aplicable a las relaciones patrimoniales entre cónyuges. En definitiva, no debe confundirse la falta de obligación de conocer el Derecho extranjero con el deber de determinar cuál es la legislación extranjera aplicable.

Por lo demás, como ha puesto de relieve este Centro Directivo (vid., entre otras las Resoluciones de 5 de marzo de 2007, 4 de diciembre de 2015 y 29 de octubre de 2020), en relación con la aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario, si se trata de dos cónyuges de distinta nacionalidad debe determinarse cuál sea la ley aplicable a su régimen económico matrimonial, de acuerdo con los criterios de conexión que determinan las normas de conflicto de derecho internacional privado español. Pero, en el caso de tratarse de dos cónyuges extranjeros de la misma nacionalidad, no necesita mayor aclaración pues su régimen económico-matrimonial, a falta de pacto, será el régimen legal correspondiente a su ley nacional común.

5. En el presente caso, el notario hace constar en la escritura calificada que, según manifiesta el comprador, su régimen económico-matrimonial es el legal supletorio vigente en Marruecos.

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

En el presente caso, el notario ha precisado cuál es la ley aplicable. Por ello, carecen de virtualidad alguna los obstáculos manifestados por el registrador.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 12 de diciembre de 2023.-La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.