

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**13544** *Resolución de 5 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 25, por la que se suspende la inscripción de una escritura de subsanación de otra escritura de compraventa que no está inscrita.*

En el recurso interpuesto por doña Cristina Marqués Mosquera, notaria de Fuenlabrada, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 25, don Juan Carlos Rubiales Moreno, por la que se suspende la inscripción de una escritura de subsanación de otra escritura de compraventa que no está inscrita.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 9 de enero de 2018 por el notario de Madrid, don Manuel Mellado Rodríguez, se otorgaba compraventa de una vivienda en la que aparecía como compradora doña M. B. C. L. G., quien manifestaba estar «casada en régimen de gananciales con don A. E. H., con domicilio en Londres (...)» y «doña M. B. C. L. G., que la compra para su sociedad conyugal (...)». Esta escritura no había causado inscripción en el Registro.

Mediante escritura autorizada el día 29 de diciembre de 2023 por la notaria de Fuenlabrada, doña Cristina Marqués Mosquera, se otorgaba por doña M. B. C. L. G. subsanación de la otra anterior; aparecía con el estado civil de viuda y exponía que en la escritura de compraventa de fecha 9 de enero de 2018, «por error involuntario, se hizo constar que doña M. B. C. L. G. estaba casada en régimen de gananciales con don A. E. H., cuando en realidad, al tener su cónyuge (ya fallecido) y ella distinta nacionalidad al tiempo de la celebración del matrimonio y al haber fijado su primera residencia habitual en Londres (Reino Unido), su régimen económico matrimonial era el supletoriamente previsto en la legislación inglesa (a falta de capitulaciones matrimoniales)». Otorgaba lo siguiente: «que subsana la reseñada escritura de nueve de enero de dos mil dieciocho únicamente en cuanto al régimen económico matrimonial», de manera que en la comparecencia debía leerse «casada con arreglo al régimen legal supletorio previsto en la legislación inglesa con don A. E. H.»; que en la estipulación primera debía leerse que doña M. B. C. L. G. compraba «con arreglo al régimen legal supletorio previsto en la legislación inglesa», y se solicitaba la oportuna rectificación en el Registro de la Propiedad para el caso de estar inscrita la escritura que se subsanaba.

##### II

Presentada el día 9 de enero de 2024 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 25, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificada la precedente escritura otorgada en Madrid el nueve de enero de dos mil dieciocho, ante el Notario don Manuel Mellado Rodríguez, número 64 de protocolo, subsanada mediante escritura otorgada el veintinueve de diciembre de dos mil veintitrés ante la Notario de Fuenlabrada doña Cristina Marqués Mosquera, número 2.339 de protocolo.

Se suspende la inscripción solicitada por los siguientes hechos, defectos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Las escrituras fueron presentadas a las 15 horas 1 minuto del día nueve de enero de dos mil veinticuatro, según asiento 1043 del Diario 142, en las que, por la primera escritura otorgada en Madrid nueve de enero de dos mil dieciocho, ante el Notario don Manuel Mellado Rodríguez, número 64 de protocolo, doña E. F. A. y don A. y don V. M. F. G., venden la finca Piso Vivienda situada en (...) registral 22.946 a doña M. B. C. L. G., quien, tras manifestar estar casada en régimen de gananciales con don A. E. H., la compró para su sociedad conyugal, y por la escritura de subsanación, otorgada el veintinueve de diciembre de dos mil veintitrés ante la Notario de Fuenlabrada doña Cristina Marqués Mosquera, número 2.339 de protocolo, doña M. B. C. L. G. comparece como viuda y manifiesta que, al tener su cónyuge y ella distinta nacionalidad al tiempo de la celebración de su matrimonio y haber fijado su primera residencia habitual en Londres, Reino Unido, su régimen económico matrimonial era el supletorio previsto en la legislación inglesa, a falta de capitulaciones matrimoniales y por tanto, doña M. B. C. L. G., casada con arreglo al régimen legal supletorio previsto en la legislación Inglesa con don A. E. H., compraba la finca con arreglo a dicho régimen legal supletorio previsto en la legislación Inglesa.

Defectos y fundamentos de Derecho.

Las manifestaciones de doña M. B. C. L. G. no dejan de ser eso, simples manifestaciones que carecen de cualquier respaldo documental fehaciente y auténtico de los mismos, con arreglo al principio de legalidad que rige en nuestro sistema hipotecario, consagrado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y así:

– No consta acreditado el fallecimiento de su esposo con el oportuno certificado de defunción único medio de acreditarlo (Resoluciones del Centro Directivo de 12 de noviembre de 2012 y 6 de mayo de 2014).

– No consta tampoco acreditado con el certificado de matrimonio el lugar y fecha de celebración del mismo, para así poder determinar la Ley a la que se sujeta el mismo (Art. 9 Código Civil), sin que ello pueda suponer por sí solo el régimen económico matrimonial en virtud del lugar de celebración y residencial al momento del mismo, caso de haberse otorgado capítulos matrimoniales. Artículos 36 y 91 y siguientes del Reglamento Hipotecario, cuando determinan la validez de los documentos extranjeros y el carácter de los bienes adquiridos por los cónyuges.

– También quedaría sin acreditar el que dichos cónyuges no hubieran estipulado capitulaciones matrimoniales con arreglo al Derecho Español, lo que podría acreditarse, en caso de haber contraído matrimonio en España, con el certificado literal de su matrimonio, debidamente inscrito. (Artículos 1333 y concordarles del Código Civil).

– Por último, adquirido el bien con carácter ganancial, la modificación de dicho carácter exigiría, fallecido el cónyuge, el consentimiento y ratificación de los herederos de don A. E. H., si los hubiere, y no consta la inexistencia de los mismos con los oportunos certificado de defunción y últimas voluntades y título sucesorio si lo hubiere, o determinación de los mismos mediante el Certificado Sucesorio que determina el Reglamento UE 650/2102 [sic], y ello conforme al principio de tracto sucesivo e imposibilidad de modificar el carácter de los bienes y su transmisión reiteradamente sentado por lo Dirección General, artículos 14 de la Ley Hipotecaria y 76, 77 y 78 de su Reglamento, Centro Directivo que también y recientemente ha determinado el modo distinto de proceder en los casos de error o de inexistencia del mismo, en Resolución de 14 de diciembre de 2023.

Puede solicitarse anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable.

Se procede a la prórroga del asiento de presentación que ha motivado este documento, de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Carlos Rubiales y Moreno registrador/a de Registro Propiedad de Madrid 25 a día treinta de enero del dos mil veinticuatro.»

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Aranjuez, doña María de las Mercedes Palencia Alacid, quien, con fecha 27 de febrero de 2024, confirmó la calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 25.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña Cristina Marqués Mosquera, notaria de Fuenlabrada interpuso recurso el día 12 de marzo de 2024 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«El señor registrador comienza diciendo que “las manifestaciones de doña M. B. C. LL. G.–A. no dejan de ser eso, simples manifestaciones”, olvidando que en nuestro ordenamiento el estado civil y el régimen económico-matrimonial se han constar por mera manifestación de los comparecientes, con la única excepción de aquellas supuestos en que el REM no sea el legal supletorio correspondiente a la ley reguladora del matrimonio sino el pactado en capitulaciones matrimoniales, en cuyo caso hay que acreditar el otorgamiento de dichas capitulaciones. así resulta del art. 159 Reglamento Notarial: “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.

Las circunstancias a que se refiere este artículo se harán constar por el notario por lo que resulte de las manifestaciones de los comparecientes.

Se expresará, en todo caso, el régimen económico de los casados no separados judicialmente. Si fuere el legal bastará la declaración del otorgante.” Por su parte, en relación con el supuesto que nos ocupa, dispone el art. 92 del Reglamento Hipotecario que “(c)uando 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”.

Lo que ocurre en este caso es que la compareciente, con carácter previo a la presentación del título de compraventa del inmueble para su inscripción, subsana su régimen económico matrimonial porque el que se había hecho constar en primer término era incorrecto, error que no es infrecuente en la práctica, ya que existe cierta tendencia en los notarios en territorio de derecho común de atribuir el régimen de sociedad de gananciales a todo a aquél que manifieste estar casado. En este caso, la única que compareció como parte compradora en el momento de la compra fue doña M. B. C. LL. G.–A., la cual habiéndose percatado posteriormente del error, subsana la escritura en cuanto a una circunstancia cuya constancia en escritura se había hecho, como ya se ha señalado, por mera manifestación. Y todo ello antes de que la escritura de compraventa se presente a inscribir en el Registro de la Propiedad, quizá precisamente por estar pendiente de subsanación la manifestación errónea sobre el régimen económico matrimonial.

Al leer la calificación registral llaman la atención dos cuestiones: 1) la escasa o inexistente argumentación de la misma, ya que únicamente se citan principios generales

del derecho hipotecario –legalidad y tracto sucesivo–, preceptos relativos al acceso al Registro de la Propiedad de la sucesión hereditaria que nada tienen que ver con el título que se pretende inscribir –parece como si el registrador, por el hecho de que la subsanación se realiza habiendo enviudado la adquirente del inmueble confundiera dos momentos, el de la inscripción de la compra y el de la adjudicación de lo que en su caso corresponda a los herederos del cónyuge de la adquirente, que todavía no se ha planteado–, y una resolución de 14 de diciembre de 2023 que no tiene que ver con el supuesto de hecho objeto del presente recurso pues se trataba de un supuesto de rectificación de una inscripción registral ya realizada: y 2) el elenco de requisitos que, a juicio del señor registrador, han de acreditarse para inscribir en el Registro de la Propiedad la compraventa con arreglo al régimen económico matrimonial manifestado por la compradora. Lo que subyace, creo yo, es un temor infundado de que la manifestación correctora del régimen económico matrimonial de la adquirente no sea cierta, pero ¿por qué no va a poder alguien corregir de forma sobrevenida un error del que no se percató en el momento de la lectura de la escritura y para lo cual la adquirente lo más probable es que ni siquiera tenía los conocimientos suficientes en el momento de la firma? ¿Y qué ocurre cuando se realiza una manifestación sobre el estado civil o el régimen económico matrimonial inexacta? Pues que tendrá que responder quien la haya realizado frente a quien corresponda: cónyuge, legitimarios..., pero no es labor ni del notario, ni del registrador entrar a juzgar si la manifestación que se hizo en su día o la de ahora son o no verdaderas, porque de la misma manera que se pueden derivar perjuicios para terceros de la corrección realizada del régimen económico matrimonial de ser inexacta, también se pueden derivar de la manifestación originaria de ser la misma incierta. Y aunque es cierto que en el caso que nos ocupa ha transcurrido un tiempo considerable entre la primera escritura y la segunda, la misma ni se había presentado a inscribir (¿desconocimiento, dejadez de la persona encargada, imposibilidad al residir fuera? Es indiferente), pueden ser muchas las razones por las que la compareciente, o bien no se habla percatado del error en su momento, o bien no había encontrado la ocasión de subsanarla en todo este tiempo.

Volviendo a la argumentación empleada por el señor registrador, la misma carece de base legal porque no estamos ante un caso de rectificación de un asiento registral, ya que el título de propiedad no se había inscrito previamente, sino ante una ciudadana que rectifica de forma sobrevenida, por entenderlo erróneo, su propia manifestación sobre su régimen económico matrimonial antes de que acceda su titularidad al Registro de la Propiedad. Debe ser que el señor registrador autor de la calificación nunca se equivoca, pero lo cierto es que determinar el régimen económico matrimonial no es tarea sencilla, máxime cuando se trata de un matrimonio entre personas de distinta nacionalidad, como se puede sencillamente desprender de los requisitos exigidos, sin ningún fundamento legal, por el señor registrador, quien tampoco parece tenerla muy clara, a saber: si de lo que se trata, como pretende el señor registrador, es de que hay que acreditar el propio régimen económico matrimonial para poder inscribir el inmueble, ¿por qué pide acreditar el lugar y fecha de celebración? Para matrimonios anteriores al 29 de enero de 2019 (fecha de entrada en vigor del Reglamento N.º 2016/1103), como en este caso, hay que acudir al art. 9.2 CC, con arreglo al cual, en caso de distinta nacionalidad de los contrayentes, se aplica la ley de la residencia habitual común posterior al matrimonio, circunstancia fáctica que no siempre será fácil de probar, rigiendo la ley del lugar de celebración solo en último término. Tampoco se entiende porque se solicita acreditar el fallecimiento del marido cuando se trata de inscribir la escritura de compra en la que solo compareció doña M. B. C. LL. G.–A. y no de la venta del inmueble, en cuyo caso sí sería necesario acreditar si el titular registral puede disponer por sí solo o no y, en el caso de requerirse el consentimiento del cónyuge, el fallecimiento del mismo, quienes son sus herederos, así como recabar el consentimiento de estos.

Expuesto todo lo anterior, vamos a refutar los débiles argumentos esgrimidos por el señor registrador:

– Se aduce el principio de legalidad, y que por ello es necesario aportar documentación fehaciente y auténtica para acreditar el estado civil, cuando tal y como se ha expuesto anteriormente, lo que dice la legislación es precisamente lo contrario: que el estado civil y al régimen matrimonial se harán constar por manifestación y por ende, de haberse cometido un error en cuanto a dichas manifestaciones, para su subsanación debe ser suficiente otra manifestación.

– No se justifica por qué se exige acreditar el fallecimiento del esposo. No estamos ante la venta del inmueble ni ante su adjudicación hereditaria.

Tampoco se trata de modificar la titularidad de la finca adquirida, la titular ha sido y sigue siendo exclusivamente doña M. B. C. LL.G.–A., lo que se ha subsanado únicamente ha sido el régimen económico matrimonial de la misma. Y en cuanto a los hipotéticos perjuicios que para los herederos del marido fallecido pudieren derivarse de una eventual manifestación falsa o incorrecta en cuanto a dicho régimen económico matrimonial, como ya hemos señalado, los mismos habrán de ventilarse en el procedimiento correspondiente, pero pretende erigirse en juez excede de las competencias del señor registrador.

– En cuanto a la necesidad de acreditar el lugar y fecha de celebración del matrimonio, como ya he aclarado antes, carece de todo sentido, al no ser el criterio determinante para fijar la ley reguladora de los efectos del matrimonio. Siendo así, ¿cómo pretenden el señor registrador que se acredite una circunstancia fáctica como la “residencia habitual común después del matrimonio”? Lo que deberla pensar es que es quizá por la dificultad que conlleva normalmente aprobar el régimen económico matrimonial es por lo que en nuestro ordenamiento es suficiente una manifestación en cuanto al mismo.

– Otra exigencia carente de todo sentido es acreditar no haber estipulado capitulaciones matrimoniales con arreglo al Derecho Español, exigiendo a dichos efectos el certificado literal de matrimonio en España, ¿y si no se han casado en España? ¿Y si no han inscrito las capitulaciones, de haberlas otorgado? ¿Y si las ha otorgado en el extranjero? Lo que el señor registrador está pidiendo es un hecho negativo de difícil prueba y es que nuevamente estamos ante otra circunstancia, el no haber otorgado capitulaciones matrimoniales, para lo que basta la mera manifestación.

– Finalmente, en cuanto a los argumentos citados en el último párrafo de la calificación, confunden claramente el señor registrador el supuesto de hecho con los de rectificación registral, donde por la especial eficacia que atribuye nuestro ordenamiento a la inscripción registral, se exigen unos requisitos específicos (art. 40 LH). Insisto, aquí no se trata de rectificar el Registro sino de todo lo contrario, de que lo que acceda al Registro sea correcto. Es por ello que no se entiende:

- por qué habla, de “tracto sucesivo”, dicho principio habrá de tenerse en cuenta, si el señor registrador decide algún día inscribir la compraventa, cuando se venda la finca y entonces sí, habrá que acreditar el fallecimiento del marido y contar con el consentimiento de los herederos o acreditar, si así fuera y con todas las dificultades que ello conlleva, que la adquirente puede disponer por sí sola.

- por qué habla también de la “imposibilidad de modificar el carácter de los bienes y su transmisión reiteradamente sentado por la Dirección General” aunque curiosamente no cita ninguna resolución. ¿No será que se está refiriendo a los supuestos de rectificación registral? Si es así, no es nuestro caso.

- por qué trae a colación la resolución de 14 de diciembre de 2023 que no resulta de aplicación. En la misma se pretende la rectificación registral del apellido de la adquirente cuando de la documentación presentada se infiere que había manifestado estar soltera cuando estaba casada. Ante semejante despropósito, el registrador califica negativamente y la Dirección General le da la razón, porque el error no existía en el apellido sino en el propio estado civil manifestado. Lo curioso es el registrador concluye

que nuestro Centro Directivo “ha determinado el modo distinto de proceder en los casos de error o de inexistencia del mismo” sin especificar a qué se refiere cuando además, nada tiene que ver con nuestro supuesto de hecho: 1) para empezar, como resulta del propio tenor de la resolución (“Por lo que se refiere a la solicitud de rectificación del contenido del registro particular de la finca y, específicamente, del dato de identificación de la titular registral consistente en su apellido, esta Dirección General ha reiterado (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), que la rectificación de los asientos exige... La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria”), la misma se refiere a un supuesto de rectificación del Registro a diferencia de nuestro supuesto de hecho; 2) al negarse a inscribir la escritura de subsanación, el señor registrador se está erigiendo en juez, entrando a valorar cuál de las manifestaciones de la adquirente, doña M. B. C. LL. G.–A. es la correcta, si la que se consignó en la escritura de compraventa o en la de escritura de subsanación autorizada por mí y objeto de calificación negativa, de lo que contrario no se entiende por qué exige acreditar el régimen económico matrimonial; y 3) aunque no sea objeto del recurso, en la citada resolución el Centro Directivo manifiesta su preocupación e incluso apunta la posibilidad de hacer constar correctamente el estado civil de la adquirente; y precisamente la subsanación que se pretende inscribir tiene por objetivo hacer constar el régimen económico matrimonial que doña M. B. C. LL. G.–A. aseverada ser el correcto atendiendo a las circunstancias fácticas de su matrimonio.»

V

Mediante escrito, de fecha 22 de marzo de 2024, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al notario de Madrid, don Manuel Mellado Rodríguez, como autorizante de la primera escritura, no se ha producido alegación alguna.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 –apartados 1, 2 y 3–, 10.1, 12 –apartados 1, 4 y 6– y 1219, 1333 y 1392 del Código Civil; 3, 18, 21, 38 y 326 de la Ley Hipotecaria; 53 de la Ley del Notariado; 60 y 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; 266 del Decreto de 14 de noviembre de 1958 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Registro Civil; 33, 34, 35, 36, 51.6.<sup>a</sup> y 9.<sup>a</sup>, 54, 90 y 92 a 96 del Reglamento Hipotecario; 159, 161 y 168.4.<sup>a</sup> del Reglamento Notarial; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de enero de 1983, 28 de noviembre de 1988, 16 de noviembre de 1994, 5 de julio de 1995, 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 y 22 de marzo y 2 de junio de 2010, 20 de diciembre de 2011, 27 de febrero de 2013, 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, 31 de agosto y 14 de diciembre de 2017, 5 de marzo, 2 de abril, 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, 15 y 28 de septiembre y 9 y 29 de octubre de 2020, 11 de mayo y 21 y 28 de noviembre de 2022 y 30 de enero de 2023 y las que en las mismas se citan.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de subsanación de otra escritura de compraventa que no ha causado inscripción en el Registro, en la que concurren los hechos y circunstancias siguientes:

– mediante la escritura de fecha 9 de enero de 2018, se otorga compraventa de una vivienda en la que aparece como compradora doña M. B. C. L. G., que manifiesta estar «casada en régimen de gananciales con don A. E. H., con domicilio en Londres (...)» y «doña M. B. C. L. G., que la compra para su sociedad conyugal (...)». Esta escritura no ha causado inscripción en el Registro.

– mediante escritura de fecha 29 de diciembre de 2023, se otorga por doña M. B. C. L. G. subsanación de la otra anterior; aparece con el estado civil de viuda, y expone que en la escritura de compraventa de fecha 9 de enero de 2018, «por error involuntario, se hizo constar que doña M. B. C. L. G. estaba casada en régimen de gananciales con don A. E. H., cuando en realidad, al tener su cónyuge (ya fallecido) y ella distinta nacionalidad al tiempo de la celebración del matrimonio y al haber fijado su primera residencia habitual en Londres (Reino Unido), su régimen económico matrimonial era el supletoriamente previsto en la legislación inglesa (a falta de capitulaciones matrimoniales)». Otorga lo siguiente: «que subsana la reseñada escritura de nueve de enero de dos mil dieciocho únicamente en cuanto al régimen económico matrimonial», de manera que en la comparecencia debe leerse «casada con arreglo al régimen legal supletorio previsto en la legislación inglesa con don A. E. H.»; que en la estipulación primera debe leerse que doña M. B. C. L. G. compra «con arreglo al régimen legal supletorio previsto en la legislación inglesa», y se solicita la oportuna rectificación en el Registro para el caso de estar inscrita la escritura que se subsana.

Presentadas ambas escrituras conjuntamente, el registrador señala, en esencia, como defecto, que las manifestaciones hechas por la compareciente son «simples manifestaciones que carecen de cualquier respaldo documental fehaciente y auténtico», con arreglo al principio de legalidad y que por ello han de acreditarse las siguientes circunstancias: a) no consta acreditado el fallecimiento de su esposo con el oportuno certificado de defunción único medio de acreditarlo; b) no consta tampoco acreditado con el certificado de matrimonio el lugar y fecha de celebración del mismo, para así poder determinar la Ley a la que se sujeta el mismo (artículo 9 del Código Civil), sin que ello pueda suponer por sí solo el régimen económico-matrimonial en virtud del lugar de celebración y residencial al momento del mismo, caso de haberse otorgado capítulos matrimoniales; c) no está acreditado el que dichos cónyuges no hubieran estipulado capitulaciones matrimoniales con arreglo al Derecho español, lo que podría acreditarse, en caso de haber contraído matrimonio en España, con el certificado literal de su matrimonio, debidamente inscrito, y d) adquirido el bien con carácter ganancial, la modificación de dicho carácter exigiría, fallecido el cónyuge, el consentimiento y ratificación de los herederos, si los hubiere, y no consta la inexistencia de los mismos con los oportunos certificados de defunción y últimas voluntades y título sucesorio si lo hubiere.

La notaria recurrente alega lo siguiente: que las circunstancias del régimen económico-matrimonial se harán constar por el notario por lo que resulte de las manifestaciones de los comparecientes; que, con carácter previo a la presentación del título de compraventa del inmueble para su inscripción, subsana su régimen económico-matrimonial porque el que se había hecho constar en primer término era incorrecto; que no estamos ante un caso de rectificación de un asiento registral, ya que el título de propiedad no se había inscrito previamente, sino que la otorgante rectifica de forma sobrevenida, por entenderlo erróneo, su propia manifestación sobre su régimen económico matrimonial antes de que acceda su titularidad al Registro; que no es necesario aportar documentación fehaciente y auténtica para acreditar el estado civil, ya que lo que establece la Ley es precisamente lo contrario: que el estado civil y el régimen matrimonial se harán constar por manifestación y, por ende, de haberse cometido un error en cuanto a dichas manifestaciones, para su subsanación debe ser suficiente otra

manifestación; que no es preciso acreditar el fallecimiento del esposo, dado que no estamos ante la venta del inmueble ni ante su adjudicación hereditaria; que no se modifica la titularidad de la finca adquirida, dado que la titular ha sido y sigue siendo exclusivamente la otorgante, y lo que se ha subsanado únicamente ha sido el régimen económico matrimonial de la misma; que resulta difícil acreditar una circunstancia fáctica como la «residencia habitual común después del matrimonio», por lo que esa dificultad hace que, para probar el régimen económico-matrimonial, en nuestro ordenamiento es suficiente una manifestación en cuanto al mismo; que, al exigir acreditar que no se han otorgado capitulaciones, se está pidiendo acreditar un hecho negativo de difícil prueba, por lo que la Ley determina que basta la mera manifestación; que se confunde en la calificación la subsanación con las rectificaciones del Registro, para las que se exigen unos requisitos específicos, siendo que no se trata de rectificar el Registro sino de todo lo contrario, de que lo que acceda al Registro sea correcto; que no se incumple el tracto sucesivo dado que se está adquiriendo la finca, no trasmitiéndola; que la doctrina del Centro Directivo en la que se motiva la calificación se refiere a rectificaciones registrales, lo que no se produce ahora, y que el registrador se está erigiendo en juez, entrando a valorar cuál de las manifestaciones de la adquirente es la correcta.

2. Respecto del estado civil de los otorgantes de escrituras públicas que hayan de acceder al Registro de la Propiedad, debe distinguirse claramente entre aquellos casos en los que, por resultar afectada la titularidad previamente inscrita o la legitimación del otorgante, es necesario acreditar documentalmente dicho estado, y aquellos otros en los cuales, por no darse tales circunstancias y tratarse sólo de completar la identificación de la persona ha de bastar la manifestación del interesado.

El artículo 159 del Reglamento Notarial, en su redacción vigente, tras prescribir que «las circunstancias relativas al estado de cada compareciente se expresarán diciendo si es soltero, casado, separado judicialmente, viudo o divorciado», establece, de manera que no deja lugar a dudas, 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». En concordancia con dicha norma, el artículo 51.9.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario dispone que deberá figurar «si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado», y sólo exige hacer constar el régimen económico matrimonial y el nombre, apellidos y domicilio del cónyuge si la persona a cuyo favor ha de practicarse la inscripción es casada y el acto o contrato que se inscriba afecta a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal.

3. Por otra parte, 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, 28 de noviembre de 2022 y 23 de enero de 2024, 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.

Además, 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, 30 de enero de 2023 y 23 de enero de 2024, 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».

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, «bastará 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–).

4. El registrador fundamenta su calificación negativa en la doctrina de este Centro Directivo relativa a la modificación de las circunstancias del estado civil y régimen económico-matrimonial que consten en los asientos del Registro, para lo que, como alega la notaria recurrente, la Ley Hipotecaria (artículos 40 y siguientes) exige unos requisitos específicos; pero en el supuesto concreto, no se trata de una rectificación de asientos registrales, dado que la primera escritura aún no ha causado inscripción en el Registro y, por tanto, limitándose a los defectos señalados, si entrar en la validez de las manifestaciones realizadas por la compareciente por sí sola, a aquellos ha de ceñirse la resolución del recurso (vid. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

El artículo 1219 del Código Civil establece lo siguiente: «Las escrituras hechas para desvirtuar otra escritura anterior entre los mismos interesados, sólo producirán efecto

contra terceros cuando el contenido de aquéllas hubiese sido anotado en el registro público competente o al margen de la escritura matriz y del traslado o copia en cuya virtud hubiera procedido el tercero».

En el presente caso, no hay tercero afectado por la subsanación.

En la primera escritura se había expresado por el notario el estado civil de la compradora y su régimen económico-matrimonial por la manifestación de ésta, y en la segunda escritura de subsanación se ha precisado por la notaria el correcto régimen económico-matrimonial y cuál es la Ley aplicable a ese régimen económico-matrimonial, después de haber informado a la otorgante y con base en las manifestaciones de ésta, por lo que carecen de virtualidad alguna los obstáculos manifestados por el registrador, pues se ha dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 9 del Código Civil que se cita en la calificación impugnada. Como alega la notaria recurrente, y como resulta de la doctrina expuesta de este Centro Directivo, no es necesario aportar documentación fehaciente y auténtica para acreditar el estado civil, ya que el estado civil y el régimen matrimonial se harán constar por manifestación. Así, no es preciso acreditar el fallecimiento del esposo ya que no se ha otorgado escritura alguna de la adjudicación o aceptación de la herencia de sus bienes; no es preciso acreditar el lugar y fecha de celebración del matrimonio, para determinar la ley a la que se sujeta el mismo, ya que ha quedado determinada por la notaria después de realizar la oportuna indagación; no es preciso acreditar por los cónyuges que no hubieran estipulado capitulaciones matrimoniales, ya que se trata de una circunstancia fáctica de difícil prueba; por último, adquirido el bien con carácter ganancial, la modificación de dicho carácter, una vez anotado o inscrito en el Registro, exigiría, fallecido el cónyuge, el consentimiento y ratificación de los herederos, si los hubiere, pero ocurre que la primera escritura no ha causado asiento registral que deba ser protegido.

En definitiva, como sostiene la notaria recurrente, no se modifica la titularidad de la finca adquirida, dado que la titular ha sido y sigue siendo exclusivamente la otorgante, y lo que se ha subsanado únicamente ha sido el régimen económico-matrimonial de la misma; y, por tanto, no se incumple el tracto sucesivo dado que se está adquiriendo la finca, no transmitiéndola.

De la misma forma tampoco sería exigible, dada su dificultad, acreditar una circunstancia fáctica como la «residencia habitual común después del matrimonio», ya que, para probar el régimen económico-matrimonial, en nuestro ordenamiento, es suficiente una manifestación en cuanto a aquél.

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, 5 de junio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.