

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

9788 *Resolución de 23 de abril de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Cogolludo a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña D. P. G. E. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Cogolludo, doña Cristina Ibáñez Moncho, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 4 de febrero de 2022 por el notario de Guadalajara, don Jesús José Moya Pérez, con el número 327 de protocolo, se formalizó la venta de un inmueble a doña D. P. G. E., cuyo número de documento nacional de identidad se reseñaba. En dicha escritura se expresaba que doña D. P. G. E. estaba casada con don J. C. C. C. (con número de identidad de extranjero que se indicaba) en régimen de separación de bienes. Se añadía por dicho notario lo siguiente: «Su régimen económico matrimonial resulta de la escritura de Capitulaciones Matrimoniales autorizada por el Notario de Madrid, Don Eusebio Javier González Lasso, el día veintisiete de junio de dos mil diecinueve, con el número 2107 de protocolo, según consta en la Copia Autorizada de la misma que me es exhibida. Al parecer pendiente de inscripción. Advierto de la necesidad de su inscripción en el Registro civil correspondiente».

Junto con la referida escritura de compraventa, se aportó escritura de cesación de efectos civiles del matrimonio, disolución y liquidación de sociedad conyugal, autorizada el día 14 de marzo de 2023 por un notario de la República de Colombia, debidamente apostillada.

El día 2 de noviembre de 2023 fue objeto de calificación negativa –no impugnada– por falta de inscripción de capitulaciones matrimoniales en el Registro Civil, aportándose el día 28 de noviembre de 2023 por la interesada una certificación del Registro Civil de Matrimonio de Tuluá –Colombia– (expedida el día 25 de octubre de 2010), de la que resultaba que contrajeron matrimonio en Colombia el día 3 de octubre de 2007 cuando ambos tenían nacionalidad colombiana.

II

Presentada la referida escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Cogolludo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asunto: Notificación de Calificación Negativa.
Documento: Escritura de Compraventa.
Fecha: 4 de febrero de 2022.
Notaria de Guadalajara, don Jesús José Moya Pérez.
Protocolo: 327.
Asiento de presentación: 602/75.
Fecha de presentación: 31 de octubre de 2023.

Calificado el precedente documento conforme a los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 98, 99, 100 y 127 de su Reglamento, el Registrador que suscribe ha acordado no practicar la inscripción solicitada, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos y fundamentos de Derecho:

En virtud de la documentación antes reseñada, doña D. P. G. E. adquiere la finca registral núm. 3786 del término municipal de Torrebeleña (Guadalajara), concurriendo los siguientes defectos que impiden su inscripción:

Notificado un primer defecto respecto de la escritura calificada, esto es, la falta de aportación del certificado del registro civil de Colombia acreditativo de haber sido pactadas entre los cónyuges capitulaciones matrimoniales, doña D. P. G. ha aportado el mismo.

De éste resulta que los cónyuges no pactaron régimen económico matrimonial alguno en capitulaciones matrimoniales al tiempo del matrimonio conforme a los artículos 1771 y siguientes del Código Civil de Colombia. Así pues, en defecto de pacto, el régimen legal supletorio de primer grado que opera en la legislación civil colombiana es el de la sociedad conyugal normada propiamente en los artículos 1781 y siguientes como una comunidad limitada en la que conviven tres patrimonios distintos: por un lado, los patrimonios propios de cada cónyuge, integrados por los bienes –adquiridos por sucesión, donación o subrogación, de conformidad con los artículos 1782 y 1783 del Código civil colombiano–; y, por otro, el patrimonio de la sociedad conyugal, que cuenta con la presunción a su favor del artículo 1795, y que se halla compuesto, como regla general, por los bienes adquiridos durante el matrimonio a que se refiere el artículo 1781.

En vistas de lo anterior y habida cuenta que la finca cuya inscripción se pretende fue adquirida encontrándose los cónyuges en estado de casados, al tiempo de la adquisición, la misma pasó a formar parte del patrimonio conyugal. Habiéndose acreditado el divorcio de los consortes, y a fin de inscribir la finca de referencia a favor de doña D. P. con carácter privativo, se hace necesario practicar previamente la liquidación de la sociedad conyugal por parte de los hoy ex cónyuges.

Si bien han quedado derogados los artículos 1805 a 1830 del Código Civil Colombiano sobre la administración y disposición de bienes por la Ley 28, de 17 de noviembre de 1932 de Colombia, el cuerpo normativo vigente prevé en su artículo primero que “durante el matrimonio cada uno de los cónyuges tiene la libre administración y disposición tanto de los bienes que le pertenezcan al momento de contraerse el matrimonio o que hubiere aportado a él, como de los demás que por cualquier causa hubiere adquirido o adquiriera; pero a la disolución del matrimonio o en cualquier otro evento en que conforme al Código Civil deba liquidarse la sociedad conyugal, se considerará que los cónyuges han tenido esta sociedad desde la celebración del matrimonio, y en consecuencia se procederá a su liquidación”.

En la escritura de disolución y liquidación de la sociedad conyugal autorizada por notario colombiano, los hoy excónyuges manifestaron no contar con bienes adquiridos durante el matrimonio, si bien, tal manifestación es errónea, pues tal y como ha quedado antes señalado, la finca de Torrebeleña fue adquirida por la interesada constante el matrimonio y previa disolución, pasando por tanto a integrar el patrimonio común de los consortes de conformidad con el Código Civil Colombiano.

Por otro lado, la finca se describe en el título calificado como sita en la calle (...) y con una edificación, lo cual no consta en el historial registral de la misma. Así pues, a fin de hacer constar la actualización en cuanto a su ubicación así como la declaración de obra nueva por antigüedad, se hace necesario aportar certificado municipal de concordancia entre la finca, tal y como queda descrita en los folios del registro y la que resulta de la certificación catastral acompañada al título. Todo ello conforme al artículo 437 del Reglamento Hipotecario.

Por todo ello acuerdo suspender la inscripción del documento presentado como consecuencia de los hechos y fundamentos de derecho expuestos, sin que se haya practicado anotación preventiva de suspensión, ya que no se ha solicitado.

Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última notificación, pudiendo no obstante el interesado o funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

La registradora Cristina Ibáñez Moncho Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristina Ibáñez Moncho registrador/a de Registro Propiedad de Cogolludo a día catorce de diciembre del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña D. P. G. E. interpuso recurso el día 29 de enero de 2024 mediante escrito en el que expresaba lo siguiente:

«Me dirijo a ustedes para recurrir ante la segunda suspensión de registro de mi propiedad por parte de doña Cristina Ibáñez Moncho registradora de Cogolludo.

Cuando compré la casa en febrero 2022, hice la inscripción en el registro de la propiedad en Cogolludo, para mi sorpresa me dice la registradora que no la puede registrarla, ya que no estaba divorciada. pero tengo documento ante notario que justifica la separación de bienes, cuando por fin me divorcie, vuelvo a la registradora y me envía una carta que no lo puede registrar ya que no coincide metros actuales con los que aparecen en registro, la norma permite ciertos errores en la superficie en relación al Catastro. Pero estos errores no pueden superar el 10 %, ya que solo sobrepasa 2 metros cuadrados en total de 210 metros, de ser así, El notario puede parar la inscripción y abrir un expediente hipotecario tanto en las escrituras como en catastro es igual la superficie construida es de 210 metros cuadrados. Si la discrepancia no supera el 10 %, la rectificación de la escritura notarial no necesita apertura de expediente alguno y no queda la finca impedida de inscripción registral, en el ayuntamiento en catastro tengo un tiempo de espera de por lo menos 1 año, porque van con bastante retraso y en la carta expone que debo liquidar la sociedad conyugal, desde hace 14 años no convivo con el padre de mi hija e incluso tengo una escritura de capitulaciones postnupciales pactando separación de bienes, con fecha 27 junio 2019, esto quiere decir que cuando compre en febrero 2022 la casa en torrebeña ya estaba con separación de bienes (...)

Solicito

Por qué no me pueden registrar la vivienda en el registro de la propiedad, ya que le he anexado toda la información a mi alcance, y no me han dicho que documentación debo presentar, ya que mi ex pareja está en España y solicito que me informen qué documentación debo presentar.»

IV

Mediante escrito, de fecha 5 de febrero de 2024, la registradora de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 12 y 1333 del Código Civil; 9 y 326 de la Ley Hipotecaria; 2 y siguientes de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil; 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 180 y 1771 a 1841 del Código Civil de Colombia; 34 y 35 y la disposición adicional primera de la Ley 29/2015, de 30 de junio, de cooperación jurídica internacional en

materia civil; los artículos 69 y 70 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; 159 del Reglamento Notarial; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 13 de octubre de 2014, 19 de enero, 7 de septiembre y 1 y 13 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017 y 6 y 21 de junio y 11 de julio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de mayo y 30 de junio de 2021 y 20 de junio y 11 de septiembre de 2023.

1. En la escritura cuya calificación es objeto de este recurso, otorgada el día 4 de febrero de 2022, consta que la compradora está casada en régimen de separación de bienes pactado en escritura de capitulaciones –otorgada el día 27 de junio de 2019 ante un notario de Madrid–, que se reseña y cuya copia se exhibe, si bien el notario formula la oportuna advertencia sobre la necesidad de su inscripción en el Registro Civil correspondiente.

Junto con la referida escritura de compraventa, se aportó escritura de cesación de efectos civiles del matrimonio, disolución y liquidación de sociedad conyugal, autorizada el día 14 de marzo de 2023 por un notario de la República de Colombia, debidamente apostillada. Asimismo, se aportó certificación del correspondiente Registro Civil de Colombia (expedida el día 25 de octubre de 2010), de la que resulta que contrajeron matrimonio en dicho país el día 3 de octubre de 2007.

La registradora suspende la inscripción solicitada porque de la referida certificación del Registro Civil resulta que los cónyuges no pactaron régimen económico-matrimonial alguno en capitulaciones matrimoniales al tiempo del matrimonio conforme a los artículos 1771 y siguientes del Código Civil de Colombia, por lo que el régimen legal supletorio de primer grado en la legislación civil colombiana es el de la sociedad conyugal regulada en los artículos 1781 y siguientes, cuyo patrimonio se halla compuesto, como regla general, por los bienes adquiridos durante el matrimonio. Por ello, al haberse adquirido la finca cuando la compradora estaba casada, para inscribirla a favor de esta con carácter privativo es necesario practicar previamente la liquidación de la sociedad conyugal.

Además, pone de manifiesto que «la finca se describe en el título calificado como sita en la calle (...) y con una edificación, lo cual no consta en el historial registral de la misma. Así pues, a fin de hacer constar la actualización en cuanto a su ubicación así como la declaración de obra nueva por antigüedad, se hace necesario aportar certificado municipal de concordancia entre la finca, tal y como queda descrita en los folios del registro y la que resulta de la certificación catastral acompañada al título. Todo ello conforme al artículo 437 del Reglamento Hipotecario».

2. Como cuestión previa, debe recordarse que, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (vid., por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 6 y 21 de junio y 11 de julio de 2018, 5 de mayo de 2021 y 20 de junio y 11 de septiembre de 2023, entre otras muchas). En definitiva, el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador, sin que pueda el recurrente en el escrito de impugnación introducir nuevos elementos que no se han hecho constar en el título presentado. Es continua doctrina de esta Dirección General, basada en el citado precepto legal (vid., por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la

calificación es o no ajustada a Derecho (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000). Y es igualmente doctrina reiterada (vid., por todas, las Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que, una vez terminado el procedimiento, pudiera ser presentado de nuevo el título, con los documentos subsanatorios o complementarios correspondientes, y así obtener una calificación nueva sobre los mismos.

A la vista de esta doctrina, no cabe abordar la cuestión que plantea la recurrente en su escrito de recurso relativa a posibles discrepancias entre la superficie que de la finca figura en el Registro y la que consta en el Catastro; ni cabe tener en cuenta los documentos que aporta dicha persona sobre alteración de titularidad catastral y otros datos del Catastro relativos a la finca referida.

Por ello, la única cuestión que debe analizarse en el presente recurso es la relativa al régimen económico-matrimonial de la compradora en el momento de adquisición del bien cuya inscripción se pretende. Y respecto de esta cuestión la objeción que opone la registradora debe ser confirmada.

Indudablemente, por la fecha de celebración del matrimonio de la compradora –el día 3 de octubre de 2007– los efectos económicos de aquél se rigen por la ley personal común de los cónyuges al tiempo de contraerlo (vid. artículo 9, apartado 2, del Código Civil español), que en el presente caso es la colombiana. Según esta ley, las capitulaciones matrimoniales sólo pueden otorgarse antes de la celebración del matrimonio (artículo 1771 del Código Civil de Colombia) y, a falta de pacto escrito, se entenderá, por el mero hecho del matrimonio, contraída la sociedad conyugal con arreglo a las disposiciones de dicho Código (artículo 1774; vid. también el artículo 180, párrafo primero: «Por el hecho del matrimonio se contrae sociedad de bienes entre los cónyuges, según las reglas del Título 22, Libro IV, del Código Civil»).

En el presente caso, de la certificación del Registro Civil y de la escritura de cesación de efectos civiles del matrimonio, disolución y liquidación de sociedad conyugal, autorizada el día 14 de marzo de 2023 por notario de la República de Colombia, resulta inequívocamente que los cónyuges no otorgaron capitulaciones y, según la ley colombiana, celebrado el matrimonio no puede alterarse el régimen económico matrimonial mediante capitulaciones. Así, «las capitulaciones matrimoniales no se entenderán irrevocablemente otorgadas sino desde el día de la celebración del matrimonio; ni celebrado, podrán alterarse, aún con el consentimiento de todas las personas que intervinieron en ellas» (artículo 1777 del Código Civil de Colombia); y «no se admitirán en juicio escrituras que alteren o adicione las capitulaciones matrimoniales, a no ser que se hayan otorgado antes del matrimonio y con las mismas solemnidades que las capitulaciones primitivas» (artículo 1778).

Según el artículo 1781, número 5, del mismo Código, forman parte del haber de la sociedad conyugal «todos los bienes que cualquiera de los cónyuges adquiera durante el matrimonio a título oneroso».

En definitiva, realizada la adquisición del inmueble constante la sociedad conyugal de la compradora, no puede inscribirse a su favor con carácter privativo –como se pretende– sino mediante la correspondiente liquidación de la sociedad conyugal con adjudicación de aquélla a la ahora recurrente (vid. artículos 1821 a 1841 del Código Civil de Colombia).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 23 de abril de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.