

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13381 *Resolución de 30 de noviembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Alcañiz, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Tomás García Cano, notario de Alcañiz, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Alcañiz, doña Marina Zúñiga Serrano, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Alcañiz, don Tomás García Cano, don M. P. G., divorciado, vendió una finca urbana a los cónyuges doña G. L. S. y don F. J. T. M. El título de adquisición de la parte vendedora fue el de compraventa en estado de separación de bienes de Derecho Foral Catalán según el Registro, y con carácter privativo en un 100%, según resulta de la información registral incorporada a la escritura.

En la escritura se hace constar expresamente que el domicilio del vendedor es en Torrecilla de Alcañiz, en distinta finca de la que se vende, y que ese vendedor es actualmente de vecindad civil aragonesa.

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Alcañiz y fue objeto de calificación negativa que, a continuación, se transcribe: «Registro de la Propiedad de Alcañiz Entrada n.º: 1.228 del año: 2013 Asiento n.º: 552 Diario: 67 Presentado el 03/07/2013 a las 11:00 Notificados defectos verbalmente y devuelto al presentante el 19/07/2013 Presentado nuevamente el 12/08/2013 Presentante: Don J. V. M. A. Interesados: Doña G. L. S. Naturaleza: Escritura pública Objeto: compraventa Protocolo n.º: 470/2013 de 07/06/2013 Notario: Don Tomás García Cano, Alcañiz De conformidad con lo establecido en los artículos 322 y 326 de la Ley Hipotecaria, y artículo 58 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común por la presente se notifica, al presentante y al Notario autorizante del documento al principio indicados, el cual fue presentado bajo el asiento y Diario referidos y por el presentante expresado. La Registradora que suscribe de acuerdo con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, ha acordado suspender la inscripción solicitada con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: A las 11 horas del día 3 de julio de 2013, bajo el Asiento 552 del Diario 67, y número de entrada 1228, se presenta en este Registro de la Propiedad, escritura autorizada por el Notario de Alcañiz, D. Tomás García Cano, el 7 de junio de 2013, protocolo 470, en la que don M. P. G. vende a D.^a G. L. S. y D. F. J. T. M., la finca registral 3353 de Torrecilla de Alcañiz. Dicha finca se describe como una finca urbana, casa sita en la calle (...) de la localidad de Torrecilla de Alcañiz, y pertenece al citado D. M. P. G. por título de compraventa, según la inscripción 1.^a de fecha 4 de octubre de 2007. En dicha inscripción, consta asimismo que la finca tiene carácter privativo, y que está casado con D.^a J. G. P., bajo el régimen económico matrimonial legal catalán de separación de bienes, y que es de vecindad civil catalana. Sin embargo, en la escritura presentada, el ahora vendedor y titular registral, manifiesta que está divorciado y que su vecindad civil es la aragonesa, sin acreditación alguna. Es necesario que el transmitente manifieste en la escritura de venta,

si la vivienda transmitida tiene o no el carácter de vivienda familiar, siendo esta manifestación necesaria a la vista de los datos que constan en Registro. Fundamentos de Derecho: Según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Conforme al artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Este principio de exactitud de los asientos registrales es también corroborado por otros preceptos, como los artículos 38.1.º y el mismo artículo 18 de la Ley Hipotecaria. De acuerdo con ello, la constancia registral de la vecindad civil del titular registral, así como de su estado civil, vinculan al Registrador para la calificación de la validez del acto dispositivo contenido en la escritura presentada. Y no puede ser desvirtuado por simples manifestaciones del ahora transmitente; y ello porque, si bien es cierto que el estado y la vecindad civil se hacen constar por mera manifestación, su modificación, en cuanto tiene consecuencias de índole sustantivo, sí ha de ser acreditada. Y más si con ello, se trata de salvaguardar el derecho de terceros sobre la finca, que no han sido parte en el acto dispositivo (artículo 33 de la Ley Hipotecaria). En el presente caso, el disponente es, según Registro, una persona casada, constando incluso el nombre del cónyuge; por lo que de conformidad con el artículo 231-9.1.º de la Ley 25/2010 de 29 de julio, del Libro II del Código Civil de Cataluña: «Con independencia del régimen económico matrimonial aplicable, el cónyuge titular, sin el consentimiento del otro, no puede hacer acto alguno de enajenación, gravamen o, en general, disposición de su derecho sobre la vivienda familiar o sobre los muebles de uso ordinario que comprometa su uso, aunque se refiera a cuotas indivisas». Añadiendo el párrafo 3.º: «El acto mantiene la eficacia si el adquirente actúa de buena fe y a título oneroso y, además, el titular ha manifestado que el inmueble no tiene la condición de vivienda familiar, aunque sea una manifestación inexacta». Y en, todo, caso, aún estando divorciado y acreditando esta circunstancia, el artículo 234, párrafo 2.º de la misma Ley, señala: «En materia de disposición de la vivienda familiar, se aplica lo establecido por el artículo 231-9». Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 35 de Barcelona de 19 de abril de 2006, confirmada por la Sentencia firme de la Audiencia Provincial de Barcelona de 28 de mayo de 2007. Artículo 77 de la Ley de 8 de julio de 1957, del Registro Civil. Siendo este defecto subsanable, no se ha practicado anotación se suspensión por defectos subsanables, por no solicitarse. Contra esta calificación (...) Alcañiz a dieciséis de agosto del año dos mil trece.—La Registradora (firma ilegible), Fdo. Marina Zúñiga Serrano».

III

El día 2 de septiembre de 2013, don Tomás García Cano, notario de Alcañiz, interpuso recurso contra la calificación en el que alegó lo siguiente: «(...) El problema planteado por la nota de calificación es determinar si la alteración del estado civil y la alteración de la vecindad civil deben de ser acreditadas; resultando, de dicha nota, que la registradora pone en duda que dichas circunstancias, manifestadas por el vendedor en documento público, sean ciertas, ya que de serlo, la escritura no adolece de ningún defecto. No requiere nuestra legislación que los hechos relativos al estado civil y a la vecindad civil sean acreditadas de modo alguno, sino que se consignan según resulten de las manifestaciones de los comparecientes, requeridos por el notario para que realicen tal manifestación y asesorados por él si fuera necesario realizar algún tipo de computo o aclaración; y tampoco exige nuestra legislación, a diferencia de lo que afirma la registradora, que la modificación de la vecindad civil deba ser acreditada. La calificación negativa se realiza «a la vista de los datos que constan en el Registro» y, estos datos son sencillamente que cuando el hoy vendedor adquirió en su día (en virtud de escritura de diecisiete de Mayo de dos mil cuatro) se constato que estaba casado y que su vecindad civil era la catalana. Entiendo que de los asientos del Registro no resulta ningún dato contradictorio con los consignados en la escritura ahora calificada: las personas se casan y, en ocasiones, se divorcian; las personas alteran su residencia y eso al amparo del

artículo 14 del Código Civil, determina el cambio de vecindad civil. Y en si mismos, esos cambios, no implican una contradicción con los datos consignados en el Registro de la Propiedad, cuando, repito, nuestra legislación no exige que se acrediten tales modificaciones; si en el Registro de la Propiedad constara que una persona, cuando adquirió, se encontraba casada y ahora se manifestara que se encuentra soltera, si resultaría de los asientos del Registro un hecho revelador de una inexactitud en la manifestación; pero el tránsito de casado a divorciado no determina ninguna contradicción que dificulte la inscripción; se equivoca la Registradora al afirmar «el disponente es, según Registro, una persona casada»; estaba casada cuando adquirió, ahora es una persona divorciada, y con arreglo a esa manifestación debe de calificar la registradora. Por supuesto que de ser falsos las circunstancias manifestadas por el vendedor, podrían resultar afectados, derechos de terceros; pero creo que ello excede de la calificación registral, cuando, insisto no se trata de alteraciones contradictorias entre si ni con los asientos del Registro, ni existe precepto legal que exija su acreditación. Ante ello, la señora registradora no tiene porque dudar de las circunstancias manifestadas por el vendedor ni tiene que intervenir preventivamente para evitar un eventual fraude».

IV

Mediante escrito, de fecha de 13 de septiembre de 2013, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 14 y 1320 del Código Civil; 2, 9, 18, 20, 33, 34, 38 y 326 de la Ley Hipotecaria; 1 y 17 de la Ley del Notariado, 231-9.1 y 234-3.2 del libro segundo del Código Civil de Cataluña, aprobado por la Ley 25/2010, de 29 de julio; 190 del Código del Derecho Foral de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo; 68, 76, 77 y 96 de la Ley de Registro Civil de 8 de junio de 1957; 4, 17, 61, 69 y 92 de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil; 91.1 del Reglamento Hipotecario; 156.4.º, 159, 160, 161, 162, 169 y 187 del Reglamento Notarial; la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 35 de Barcelona de 19 de abril de 2006; las Sentencias de la Audiencia Provincial Valladolid de 3 de mayo de 2005 y de la Audiencia Provincial de Barcelona de 28 de mayo de 2007; la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Sexta) de 20 de mayo de 2008; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de julio de 1967, 6 de noviembre de 1980, 20 de febrero y 16 de noviembre de 1994, 5 de julio de 1995, 12 de junio de 2002, 21 de enero de 2003, 6 de marzo y 18 de junio de 2004 (anulada), 22 de febrero de 2005, 22 de marzo y 2 de junio de 2010, 8 de marzo y 4 de noviembre de 2011, 30 de octubre de 2012 y 27 de febrero y 21 de mayo de 2013.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa de una vivienda en la que concurren las circunstancias siguientes: el vendedor manifiesta que está divorciado y tiene vecindad civil aragonesa. Del Registro de la Propiedad resulta que la totalidad de la finca objeto de la venta fue adquirida por el vendedor casado en régimen de separación de bienes legal supletorio del Derecho civil catalán. La registradora suspende la inscripción porque, a su juicio, al no acreditarse la modificación del estado civil y de la vecindad del transmitente, es necesario que manifieste en la escritura calificada si la vivienda transmitida tiene o no el carácter de vivienda familiar, conforme a lo establecido en los artículos 231-9.1 y 234-3.2 del libro segundo del Código Civil de Cataluña, aprobado por la Ley 25/2010, de 29 de julio.

El notario recurrente alega que la legislación no exige que los hechos relativos al estado civil y a la vecindad civil sean acreditados, sino que se consignan según resulten de las manifestaciones de los comparecientes, requeridos por el notario para que realicen tal manifestación; y tampoco exige la legislación que la modificación de la vecindad civil deba ser acreditada; que de los asientos del Registro no resulta ningún dato contradictorio

con los consignados en la escritura calificada ni esos cambios implican una contradicción con los datos consignados en el Registro; que la apreciación de falsedad en las manifestaciones del vendedor, aun cuando pudieran resultar afectados derechos de terceros, excede de la calificación registral; y la registradora no tiene por qué dudar de las circunstancias manifestadas por el vendedor ni tiene que intervenir preventivamente para evitar un eventual fraude.

Son, por tanto, tres las cuestiones que se plantean en el presente expediente: 1.º la necesidad o no de acreditar el cambio de estado civil del otorgante; 2.º la forma de constatar la modificación de su vecindad civil; y, 3.º la necesidad de realizar una manifestación expresa sobre el carácter familiar o no de la vivienda enajenada.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 20 de febrero de 1985, 16 de noviembre de 1994, 7 de marzo de 2011 y 27 de febrero de 2013) que el estado civil de divorciado –lo mismo que el de viudo– exige, en relación con el Registro de la Propiedad, establecer una distinción neta entre aquellos casos en los que, por resultar afectada la titularidad previamente inscrita o la legitimación del otorgante, es necesario probar precisamente la disolución del vínculo matrimonial, y aquellos otros en los que no se dan dichas circunstancias y se trata tan sólo de completar la identificación de la persona. Dejando al margen este segundo caso (ajeno al presente expediente), en los supuestos primeramente indicados la prueba de la viudez o del divorcio únicamente la puede proporcionar el Registro Civil mediante la presentación de la certificación oportuna (cfr. artículos 2 de la Ley del Registro Civil y 327 del Código Civil).

Es cierto que el artículo 159 del Reglamento Notarial, en su nueva redacción dada por el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, tras prescribir que «las circunstancias relativas al estado de cada compareciente se expresarán diciendo si es soltero, casado, separado judicialmente, viudo o divorciado», y que «si el otorgante fuere casado, separado judicialmente o divorciado, y el acto o contrato afectase o pudiese afectar en el futuro a las consecuencias patrimoniales de su matrimonio actual, o en su caso, anterior, se hará constar el nombre y apellidos del cónyuge a quien afectase o pudiese afectar, así como el régimen económico matrimonial», añade a continuación que «las circunstancias a que se refiere este artículo se harán constar por el notario por lo que resulte de las manifestaciones de los comparecientes». En este último párrafo se apoya el recurrente para sostener su tesis impugnativa pretendiendo que del mismo se desprende la consecuencia de que no resulta necesario en ningún caso la acreditación fehaciente del estado civil del otorgante ante el Registro de la Propiedad, de donde colige la conclusión de que «la apreciación de falsedad en las manifestaciones del vendedor, aun cuando pudieran resultar afectados derechos de terceros, excede de la calificación registral» y que «la registradora no tiene porque dudar de las circunstancias manifestadas por el vendedor ni tiene que intervenir preventivamente para evitar un eventual fraude». Ni la premisa de la que parte, ni menos las conclusiones a que llega el recurrente pueden ser en modo alguno aceptadas al resultar contrarias no sólo a la señalada doctrina de este Centro Directivo, sino que también pugnan contra la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo, contra los principios hipotecarios y contra nuestro Derecho positivo.

En efecto, los párrafos transcritos del artículo 159 del Reglamento Notarial deben ser interpretados de conformidad con las consideraciones que sobre el mismo ha vertido el Tribunal Supremo (Sala Tercera) en su Sentencia de 20 de mayo de 2008 por la que se resolvía un recurso contra diversos artículos del citado Reglamento en la redacción que les dio el citado Real Decreto 45/2007, de 19 de enero. En concreto el artículo 159 fue impugnado al considerar los recurrentes, entre otros motivos, que no es suficiente la mera manifestación de los comparecientes para acreditar el estado civil, según deduce del artículo 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, conforme al cual «en las sentencias sobre estado civil, matrimonio, filiación, paternidad, maternidad e incapacitación y reintegración de la capacidad la cosa juzgada tendrá efectos frente a todos a partir de su inscripción o anotación en el Registro Civil». El Tribunal Supremo rechaza en este punto la impugnación bajo el esencial argumento de que el artículo 159 del Reglamento Notarial no da a las circunstancias de estado civil expresadas en la forma indicada en el precepto más valor

que el propio de una mera manifestación, con el limitado valor sustantivo que tienen las mismas conforme al ordenamiento jurídico, sin que eleve tales manifestaciones a la categoría de medio de acreditación o constatación frente a terceros. En concreto afirma: «(...) en lo que atañe a la constancia de las circunstancias indicadas en el precepto por las manifestaciones de los comparecientes, el artículo impugnado se refiere a la expresión de tales circunstancias, estado civil, régimen económico matrimonial, en los términos manifestados por los propios interesados. No se trata, por lo tanto, de acreditar la realidad de tales circunstancias sino de su mera expresión y constancia en el documento, de manera que la fe pública notarial se limita a las manifestaciones de los comparecientes en tal sentido sin otro alcance. No hay, por lo tanto, constatación de la acreditación de tales circunstancias de estado civil o régimen económico matrimonial sino de las manifestaciones de los otorgantes al respecto y como tal ha de valorarse, en su caso, por los funcionarios a los que la Ley atribuye la facultad de examen o calificación a los efectos oportunos».

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

La regulación contenida en el Reglamento Notarial sobre la forma de acreditar ante notario la vecindad civil del compareciente y su régimen económico mediante mera manifestación de aquél, por tanto, sólo cabe interpretarlas, como ha señalado la doctrina, en el contexto de la fuerza probatoria propia de la escritura pública conforme al artículo 1218 del Código Civil, que limita la fehaciencia de dichos títulos en cuanto al contenido de las manifestaciones vertidas en el mismo a los propios contratantes y sus herederos, pero negándola respecto de terceros.

Por ello, lo que es suficiente a los efectos de vincular a las partes, en virtud de la doctrina de los actos propios, resulta insuficiente para vincular o perjudicar a terceros, conforme a la máxima jurídica de que la confesión o manifestación propia o de parte sólo hace prueba «contra» su autor. La oponibilidad a terceros requiere publicidad y ésta, por razón del superior principio de legalidad, está sujeta al previo filtro de la calificación registral (cfr. artículos 18 y 32 de la Ley Hipotecaria). Así se desprende también de la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008 cuando examina el párrafo quinto del artículo 159 del Reglamento Notarial, conforme al cual si el régimen económico matrimonial fuese el establecido en capitulaciones «será suficiente, a todos los efectos legales, que se le acredite al notario su otorgamiento en forma auténtica». La Sentencia declara la nulidad del inciso «a todos los efectos legales» en base a las siguientes consideraciones: «Distinta respuesta merece la impugnación de la expresión «a todos los efectos legales», que se recoge en el precepto, sobre la suficiencia de la acreditación al Notario del otorgamiento de capitulaciones matrimoniales en forma auténtica, pues con tal expresión omnicomprendiva y carente de cualquier elemento que permita delimitar su alcance, se puede incidir en distintos ámbitos ajenos al objeto de regulación reglamentaria,

constancia del régimen económico matrimonial en el documento, desbordando los límites de dicha potestad reglamentaria y afectando a las previsiones legales sobre requisitos de eficacia de las capitulaciones matrimoniales o la valoración atribuida por la Ley a otros funcionarios, como señala la parte recurrente con referencia a los arts. 18 del Código de Comercio y 18 del Ley Hipotecaria y, en general, posibilitando una interpretación sobre el alcance de tal actuación notarial que no se corresponde con su régimen legal. En consecuencia la impugnación debe ser estimada en este aspecto».

Estas referencias de nuestro Tribunal Supremo a la calificación registral del artículo 18 de la Ley Hipotecaria enlazan con el hecho esencial de que la base de la regulación del Registro de la Propiedad es el principio de seguridad jurídica proclamado por el artículo 9 de la Constitución. Siendo el Registro de la Propiedad una institución de carácter cautelar y con función de garantía preventiva, ha de imponer a través de la calificación previa del título el cumplimiento de todos los requisitos legales que den al acto publicado la consistencia necesaria para justificar su afectación a terceros. Y es que los asientos del Registro de la Propiedad producen efectos tan fuertes de legitimación y fe pública registral (cfr. artículos 34 y 38 de la Ley Hipotecaria) que no sería lógico que los títulos tuvieran entrada en el Registro sin control de legalidad. Del artículo 1814 del Código Civil se desprende claramente que el estado civil tiene carácter indisponible, en tanto que regulado por normas de orden público, que constriñen el principio de la autonomía de la voluntad en tal ámbito, de forma que por regla general se prohíbe toda transacción o renuncia sobre el estado civil propio. Poco coherente con dicho principio imperativo resultaría el admitir que aquello sobre lo que no se puede renunciar ni transigir se pueda probar, en perjuicio del cónyuge o de terceros, por mera manifestación del interesado en orden a la formalización de actos de tanta trascendencia jurídica y económica como los que de ordinario son objeto de escritura pública y de inscripción registral.

En este sentido es totalmente pertinente la cita que hace el registrador en su acuerdo de calificación a la Ley de ritos. En efecto, Ley de Enjuiciamiento Civil, como ha destacado la doctrina, establece los siguientes principios en relación con los procedimientos sobre estado civil: intervención preceptiva del Ministerio Fiscal (artículo 749); indisponibilidad del objeto del proceso, no cabe la renuncia, el allanamiento ni la transacción (artículo 751); las sentencias sobre tales materias no son provisionalmente ejecutables (artículo 525.1); coordinación con la publicidad registral mediante comunicación de oficio de las sentencias a los Registros Civiles (artículo 755); y finalmente, el artículo 222.3 supedita la eficacia «ultra partes» de la cosa juzgada de la sentencia recaída a la previa inscripción en el Registro Civil al disponer que «en las sentencias sobre estado civil.. la cosa juzgada tendrá efectos frente a todos a partir de su inscripción o anotación en el Registro Civil». Este planteamiento de imperatividad y orden público de la nueva regulación procesal del estado civil es manifiestamente contraria a la admisión extraprocésal de prueba tan frágil del estado civil como la mera manifestación del interesado cuando se trate de actos o situaciones que comprometan la titularidad previamente inscrita en el Registro de la Propiedad o la legitimación del otorgante, como sucede en el presente caso en que quien compareció ante notario afirmando ser separado judicialmente en el momento de comprar, afirma en el de vender que su estado civil es el de divorciado, tratando de eludir, sin prueba alguna de dicho cambio de estado civil, el régimen legal imperativo sobre limitaciones al poder de disposición que en beneficio de la familia se aplican a la vivienda habitual de su titular. Por tanto, en cuanto a este primer extremo, el recurso debe ser desestimado.

3. La segunda cuestión planteada en el presente expediente se refiere a la acreditación ante el Registro de la Propiedad de la vecindad civil y de sus cambios. La cuestión se suscita porque en el asiento correspondiente el titular registral –ahora vendedor– consta que es de vecindad civil catalana, en tanto que en la escritura de venta objeto de la calificación recurrida, otorgada en territorio aragonés, figura como de vecindad civil aragonesa, sin acreditación documental alguna. El pretendido cambio tiene relevancia práctica en el caso dado que la legislación catalana exige la manifestación de no constituir la vivienda habitual no sólo a los disponentes casados, sino también a los

solteros, viudos o divorciados, pues se impone igualmente a las personas en situación de pareja estable (cfr. artículo 234.3, párrafo 2, de la Ley 25/2010, de 29 de julio, del Parlamento de Cataluña).

En relación con la vecindad civil, y la correspondiente sujeción al Derecho civil común o al especial o foral, este Centro Directivo ha tenido la oportunidad de poner de relieve las dificultades para su prueba, ya que, en términos generales no hay datos suficientes para estimar positivamente o verificar con la inscripción del Registro Civil las circunstancias que, por cambio de residencia o domicilio, produzcan la modificación de la vecindad civil conforme al artículo 14 del Código Civil, y por ello sería necesario acudir, salvo en los casos de las declaraciones que los interesados puedan hacer ante el encargado de dicho Registro para la conservación de la misma o para su cambio por plazo abreviado de dos años, que dan lugar al correspondiente asiento registral, a la posesión de estado o, en último término, y con las limitaciones que en el ámbito del Registro pueden ser acogidas, a presunciones como la establecida en el artículo 68 de la Ley del Registro Civil de 8 de junio de 1957 -69 de la Ley 20/2011, de 21 de julio, pendiente de entrar en vigor-, o la que deriva del expediente tramitado y resuelto conforme a las previsiones del artículo 96 del mismo Cuerpo legal -92 de la Ley 20/2011- (cfr. Resoluciones de 23 de junio de 1964 y 3 de julio de 1967).

Precisamente por la trascendencia que la vecindad tiene en la capacidad y legitimación de la persona el párrafo segundo del artículo 156.4º del Reglamento Notarial establece que «se expresará la vecindad civil de las partes cuando lo pidan los otorgantes o cuando afecte a la validez o eficacia del acto o contrato que se formaliza...», si bien, dadas las dificultades antes indicadas, el artículo 160 del mismo Reglamento dispone que «las circunstancias de profesión y vecindad se expresarán por lo que conste al Notario o resulte de las declaraciones de los otorgantes y de sus documentos de identidad». Ciertamente en tales preceptos no se exige la acreditación documental, sino que la constancia de la vecindad civil se realiza por lo que resulte de las manifestaciones de los comparecientes a requerimiento del notario. Así parecía confirmarlo el artículo 161 del Reglamento Notarial, redactado por el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, al establecer que, respecto de los españoles, se determinaría su «vecindad civil por el lugar del otorgamiento, salvo que manifieste el interesado otra cosa», de donde se colegiría del conjunto de las circunstancias indicadas contenidas en la escritura calificada que la vecindad civil del vendedor habría de entenderse que es la aragonesa al haberse otorgado la escritura calificada en Aragón, con las consecuencias que de ello se derivarían en orden a la determinación de su estatuto personal. Sin embargo, el citado inciso del artículo 161 del Reglamento Notarial («y la vecindad civil por el lugar del otorgamiento, salvo que manifieste el interesado otra cosa») fue declarado nulo por la Sentencia del Tribunal Supremo -Sala de lo Contencioso-Administrativo- de 20 de mayo de 2008, por entender que la presunción de conexión del lugar del otorgamiento del documento público con la acreditación de una determinada vecindad civil es contraria a las previsiones del artículo 14 del Código Civil, sin que guarde relación alguna con las formas de adquisición de una concreta vecindad civil, que tampoco resulta de la simple manifestación del interesado. Argumenta el Tribunal su declaración de nulidad afirmando que la «forma de acreditación de la vecindad civil, por el lugar del otorgamiento, salvo que manifieste el interesado otra cosa, estableciendo reglamentariamente una presunción sobre la realidad de tal vecindad civil que no se corresponde con la regulación de la adquisición de la misma, establecida en el artículo 14 del Código Civil», añadiendo que, a diferencia de lo que establece el artículo 159 del mismo Reglamento Notarial sobre la mera constancia de una circunstancia personal, estado civil, que no tiene otro alcance que la expresión de la correspondiente manifestación, respecto de la vecindad civil «la acreditación [conforme al artículo 161] supone entender justificada la realidad de tal circunstancia, de manera que debe corresponder con la adquisición de la misma según las previsiones legales, no cabe entender acreditada una determinada vecindad civil que no responde a las previsiones legales que permiten obtenerla y hacerla valer. Y es lo cierto que ello no sucede en este caso, sin que exija mayores argumentaciones, teniendo en cuenta que de acuerdo con el

artículo 14 del Código Civil la vecindad civil se adquiere de diversos modos, nacimiento, residencia... que puede mantenerse después de mudar el domicilio a territorio con distinto régimen civil, a lo que se unen factores como la libertad de elección de Notario, que puede no corresponder con el territorio de residencia del interesado».

Resurge con ello la cuestión de la prueba como uno de los puntos más problemáticos del régimen jurídico de la vecindad civil (vid. Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 10 de marzo de 1994), dificultad que como ya dijo la Resolución de este Centro Directivo de 6 de noviembre de 1980 y ha recordado la más reciente de 8 de marzo de 2012, deriva del hecho que el Código Civil admite una adquisición automática de la nueva vecindad, que no tiene por qué constar forzosamente en el Registro Civil. En este contexto, como ha recordado la última Resolución citada, es doctrina de este Centro Directivo que la rectificación en el Registro de una atribución de bienes en determinado concepto exige, a falta del consentimiento de los presuntos interesados, sentencia judicial recaída en juicio en que sean llamados todos los posibles perjudicados por la rectificación pretendida.

Como hemos visto ese consentimiento no concurre aquí, por lo que habrá de aportarse una prueba, como ya dijo la Resolución de 6 de noviembre de 1980, que acredite el hecho a rectificar o modificar de modo absoluto con documentos fehacientes (pues realmente no se sabe si lo que se ha producido es un cambio en la vecindad civil del vendedor, o bien si hubo un error en el antetítulo, en su inscripción registral o lo hay en el propio título calificado). En cualquiera de tales casos, dicha prueba deberá ser necesariamente documental y auténtica, bien a través de certificación del Registro Civil (en caso de que conste en el Registro Civil cualquiera de las dos declaraciones que sobre cambio o conservación se prevén en el apartado 5 del artículo 14 del Código Civil, o en caso de constancia, a través de un asiento de anotación, de la declaración de vecindad recaída en el expediente previsto en el artículo 96.2.º de la Ley del Registro Civil), bien mediante la prueba de la posesión de estado que exige, para darla por buena, cuando se acredita mediante acta de notoriedad –como ya permitió la Resolución de 3 de julio de 1967– que se extremen las garantías formales, de forma que, con arreglo a lo ordenado en el artículo 209.4 del Reglamento Notarial, deben fijarse de forma separada, los hechos que declaran notorios para luego, si es que fue pedido al notario, emitir los juicios sobre los mismos si son «evidentes» y exponiendo siempre las razones que en que se fundamenta para concluirlo así (en cumplimiento del deber de motivación que, por exigencia de la Constitución, sujeta a todas las autoridades y funcionarios del Estado). Un deber que hay que cumplir con especial cuidado cuando, como es el caso, de las declaraciones emitidas puedan resultar conculcados intereses de terceros, desconocidos o ausentes o, en general, personas que no están en condiciones de defenderse (vid. Resolución de 8 de marzo de 2012).

Todo ello se ratifica a la vista de la doctrina jurisprudencial de nuestro Tribunal Supremo en relación con los actos propios (vid. Sentencias de 21 de abril de 1988, 5 de enero y 28 de julio de 1999, 18 de octubre de 2012 y 5 de abril de 2013), que impone la proscripción de las pretensiones contradictoras con los propios actos, doctrina que en Cataluña cobró carta de naturaleza normativa pues, conforme a su Código Civil, está terminantemente prohibido que alguien pueda intentar «hacer valer un derecho que contradiga la conducta propia observada con anterioridad si ésta tenía una significación inequívoca de la cual derivan consecuencias jurídicas incompatibles con la pretensión actual» (artículo 111.8 de la Ley 29/2002, del Parlamento de Cataluña, ley primera del Código Civil de Cataluña), lo que aquí sucede al afirmar ahora estar sujeto a una vecindad civil, la aragonesa, que no impone las mismas restricciones que en beneficio del cónyuge o ex cónyuge establece la ley catalana, como seguidamente se verá, y de cuyo estatuto personal se desvincula el disponente por medio de una simple manifestación, contradictoria con la previamente emitida en el momento de la adquisición. Finalmente, hay que recordar asimismo que el registrador ha de estar, pues le vincula, a lo que el

Registro expresa en orden a los derechos inscritos, por lo que no puede desconocer de su contenido (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 19 de diciembre de 2012).

Por tanto, también en este extremo debe ser desestimado el recurso al sostener que la prueba del cambio de vecindad viene integrada por la mera declaración unilateral del otorgante.

4. Entramos finalmente en la tercera de las cuestiones que han de ser dilucidadas en el presente expediente. Partiendo de la falta de acreditación del cambio del estado civil y de la vecindad civil, y considerando por tanto al disponente como casado y sujeto a la vecindad civil catalana, la registradora entiende infringido el artículo 231-9.1.º de la Ley 25/2010, de 29 de julio, del libro segundo del Código Civil de Cataluña, conforme al cual «con independencia del régimen económico matrimonial aplicable, el cónyuge titular, sin el consentimiento del otro, no puede hacer acto alguno de enajenación, gravamen o, en general, disposición de su derecho sobre la vivienda familiar o sobre los muebles de uso ordinario que comprometa su uso, aunque se refiera a cuotas indivisas». Añadiendo el párrafo tercero: «El acto mantiene la eficacia si el adquirente actúa de buena fe y a título oneroso y, además, el titular ha manifestado que el inmueble no tiene la condición de vivienda familiar, aunque sea una manifestación inexacta». Y en, todo, caso, aun estando divorciado y acreditando esta circunstancia, el artículo 234-3 de la misma Ley, señala: «En materia de disposición de la vivienda familiar, se aplica lo establecido por el artículo 231-9».

Es cierto que la Resolución de este Centro Directivo de 19 de junio de 2004, en relación con uno de los precedentes normativos de los preceptos transcritos, en concreto respecto de los artículos 11 y 28 de la Ley 10/1998, de 15 de julio, del Parlamento de Cataluña, afirmó que tales preceptos no establecen que para que el titular de una vivienda privativa suya pueda disponer de ella deba justificar que no tiene la condición de vivienda común, ni le imponen que al tiempo de la disposición niegue tal carácter de la vivienda que transmite si no concurre el consentimiento del otro conviviente [o cónyuge]. Establecen únicamente que si la vivienda es efectivamente la común del disponente y su conviviente, esa enajenación por el titular sin contar con el conviviente y sin formular aquella manifestación será ineficaz; y que, en cambio, si se ha formulado esta manifestación, aunque sea inexacta, será suficiente para proteger al adquirente de buena fe y a título oneroso; que el registrador no puede presumir que la finca transmitida tenga la condición de vivienda común, sin que pueda olvidarse que su calificación sólo puede realizarla por lo que resulte del documento presentado y de los asientos del Registro (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria) y no puede extenderla a otros elementos; que, en consecuencia, si del Registro no resultare ese carácter de vivienda común no podrá rechazarse la inscripción de la transmisión en favor del adquirente so pretexto de la omisión de una manifestación específica del disponente al respecto cuando la citada Ley 10/1998 del Parlamento de Cataluña no exige tal manifestación. Por lo demás, resultando del Registro tal carácter de la vivienda sería necesaria –y suficiente, cfr. Resolución de 6 de marzo de 2004– la manifestación de que ya no tiene tal condición. Sin embargo, no es menos cierto que esta Resolución fue posteriormente revocada por sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 35 de Barcelona de 19 de abril de 2006 (confirmada ésta por la de la Audiencia Provincial de Barcelona de 28 de mayo de 2007). Dicha sentencia en lo que interesa textualmente establece: «2) Nulidad por falta de competencia y fondo. La calificación registral encuentra su fundamento en el principio de legalidad, según el cual sólo pueden tener acceso al Registro los títulos que reúnan los requisitos establecidos en las leyes: antes de resolver sobre su ingreso en el Registro, y a este sólo efecto, el Registrador examina la validez externa e interna del título presentado.

En el caso, la calificación de la escritura presentada se argumenta sobre la base de la aplicación de la Ley 10/1998, de Uniones Estables de Pareja del Parlamento de Cataluña, a la venta de un inmueble ubicado en la Ciudad de Barcelona, pero éste no es el único punto de vista ni creemos que el más importante desde el que pueda abordarse el problema planteado. Si partimos de la idea, plasmada en el Auto del Presidente del

Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, de 2 junio 1999, alegado por el demandante en apoyo de su tesis, de que la regulación establecida en el Art. 1320 C. Civil y el Art. 9 del C. de Familia de Cataluña, para las uniones matrimoniales, y los Arts. 11 y 28 de la Ley 10/1998, de Uniones Estables de Pareja, para las convivencias «more uxorio», más después de la aprobación de la Ley 13/2005, de 1 julio, por la que se modifica el C. Civil en materia de derecho a contraer matrimonio, debe considerarse unitaria, global y no discriminatoria, y orientada a «la protección de la vivienda que es sede de una familia o de una pareja a ella asimilada», y de que ni del título presentado a calificación ni del propio Registro resultaba ningún punto de conexión con la Ley 10/1998, del Parlamento de Cataluña, pues se trataba de una persona, la vendedora, viuda, con supuesta vecindad civil común, puesto que no declara la catalana, y reside en Madrid, y una compradora, mercantil domiciliada en esta última, la única perspectiva a adoptar sería la puramente registral, de interpretación del Art. 18 L. Hipotecaria y Art. 91-1 del Reglamento Hipotecario y su aplicación al supuesto planteado. No olvidemos, retomando la idea de inicio, que el principio de legalidad, al que está sometido el Registrador en su calificación, no soporta el que puedan acceder al Registro actos dudosos, con las graves consecuencias que para la seguridad del tráfico y los derechos conllevaría. Y en la duda de la aplicabilidad o no al supuesto de hecho de la normativa catalana de las uniones estables de pareja, se impone una actuación cautelar del Registrador a fin de prevenir el eventual fraude a los derechos del conviviente carentes de reflejo tabular, pues no cabe duda de que el inmueble que se pretende enajenar es susceptible de servir de sede a una unión convivencial de pareja, y menos cuando aquella duda pueda desvanecerse con una simple manifestación de la disponente que pretende tenga acceso al Registro una nueva situación jurídica inmobiliaria. En definitiva, el problema tiene un primordial carácter registral (Art. 18 L. Hipotecaria y Art. 91-1 R.H.) y de conflicto de leyes (Art. 16 C. Civil), materias reservadas por el Art. 149.1.8.º de la Constitución a la competencia exclusiva del Estado, por lo que la competencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado para conocer del recurso gubernativo no es cuestionable.

Por lo expuesto, debe desestimarse la demanda en cuanto a la falta de competencia de la D.G.R.N. y estimarse respecto a la exigencia de la manifestación exigida por el Registrador de la Propiedad recurrente».

Esta doctrina, que según se desprende de sus propios fundamentos, resulta aplicable tanto a las uniones matrimoniales como a las convivenciales «more uxorio» (vid. artículo 234-3 de la Ley 25/2010 de Cataluña), ya fue recogida por este Centro Directivo en su reciente Resolución de 21 de mayo de 2013, y debe llevar, al igual que en aquella ocasión, a la desestimación del recurso, máxime cuando actualmente la previsión legal vigente en Cataluña ha reforzado las garantías de los miembros de la unidad familiar en esta materia, de forma que la exigencia de manifestación sobre el carácter no familiar de la vivienda transmitida se extiende incluso al caso de que el titular sea de estado civil divorciado y con una situación convivencial de pareja estable con otra persona, como se ha señalado, situación convivencial que sólo trasciende en la escritura en caso de que así lo solicite el interesado, según se desprende del párrafo segundo del artículo 159 del Reglamento Notarial, conforme al cual «también podrá hacerse constar a instancia de los interesados su situación de unión o separación de hecho», de lo que se deduce que ninguna presunción contraria a su existencia puede alegarse en caso de omisión expresa a la misma en el título.

5. Por cuanto antecede, debe concluirse en el presente caso que, constando en el Registro que el vendedor es casado y sometido al Derecho civil especial catalán, y no acreditándose de forma fehaciente la manifestación del citado vendedor en la escritura calificada en el sentido de ser divorciado y sometido al Derecho civil foral aragonés, es necesaria la manifestación sobre la falta de carácter de vivienda habitual familiar de la finca transmitida (cfr. artículos 231-9.1.º y 234.2 de la Ley 25/2010, de 29 de julio, por la que se aprueba el libro segundo del Código Civil de Cataluña, 190 del Código del Derecho

Foral de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2011, de 22 de marzo, y 1320 del Código Civil), todo ello sin perjuicio de las consecuencias que pudieran derivarse de una manifestación errónea o falsa sobre tales circunstancias.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación recurrida y desestimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 30 de noviembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.