

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6542 *Resolución de 17 de mayo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Valencia n.º 6, por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don S. M. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Valencia número 6, doña Fátima María Azpitarte Santos, por la que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Valencia, don Miguel Estrems Vidal, el día 29 de abril de 2016, con el número 510 de protocolo, don S. M., de nacionalidad rusa, adquirió un inmueble mediante venta en la que su esposa, de nacionalidad ucraniana, confiesa el carácter privativo de la adquisición de su esposo.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 6, dicho documento fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Previo examen del presente título, presentado el 29 de abril de 2016, asiento 210 del Diario 66, entrada 1.132/2.016, en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, se acuerda la calificación negativa del título, en base a los siguientes: Hechos Por escritura otorgada en Valencia el 29 de abril de 2016 ante su Notario Don Miguel Estrems Vidal número 510 de su protocolo, L. S. F. y otros venden a S. M., de nacionalidad rusa, casado con V. M. bajo el régimen económico matrimonial legal de Ucrania, que adquiere la finca registral 61.875 con carácter privativo. En el título calificado, manifiesta la esposa del comprador que el dinero invertido en la compraventa de la finca descrita procede de su patrimonio privativo, solicitando la inscripción como bien privativo del mismo. Defectos advertidos y fundamentos de Derecho En el título calificado, el adquirente y su cónyuge manifiestan que su régimen económico matrimonial es el legal de Ucrania, sin más precisión. Para poder inscribir el pleno dominio de la finca a favor del comprador con carácter privativo por confesión de su cónyuge, deberá acreditarse cual es éste régimen matrimonial aplicable al matrimonio y, además, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario. si éste régimen permite la confesión de la privatividad en similares términos que los previstos en el artículo 95 del Reglamento Hipotecario, aportando documentos fehacientes, con testimonio de vigencia de Leyes que acrediten su validez conforme a la legislación extranjera, y sus requisitos, eficacia frente a terceros y demás formalidades conforme al citado artículo 36 del Reglamento Hipotecario, lo que será objeto de posterior calificación –Artículo 281.2 de la L.E.C., 36 y 95 del Reglamento Hipotecario, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de Febrero de 2.005, 22 de noviembre de 2.006, 22 de noviembre de 2.007, 24 de octubre de 2.007 26 de febrero de 2.008 y 19 de Junio de 2.010.–. No obstante, y sin perjuicio de los defectos advertidos, podrá inscribirse la Finca a favor del comprador, con sujeción a su régimen matrimonial extranjero conforme a lo dispuesto en el artículo 92 del Reglamento Hipotecario, si así lo solicita expresamente el interesado. De conformidad con los hechos y fundamentos de derecho expuestos se acuerda, con fecha de hoy, suspender la inscripción solicitada, calificándose los defectos

advertidos como subsanables. Contra la presente calificación negativa, cabe: (...) Valencia, a 30 de junio de 2016 La registradora (firma ilegible) Fdo: Fátima Azpitarte Santos». Vuelta a presentar la escritura el día 18 de noviembre de 2016 en el Registro de la Propiedad de Valencia número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Previo examen del presente título, presentado el 18 de noviembre de 2.016, asiento 402 del Diario 66, entrada 3.041/2.016, en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, se acuerda la calificación negativa del título, en base a los siguientes: Hechos Por escritura otorgada en Valencia el 29 de abril de 2.016 ante su Notario Don Miguel Estrems Vidal, número 510 de su protocolo, L. S. F. y otros venden a S. M., de nacionalidad rusa, casado con V. M. bajo el régimen económico matrimonial legal de Ucrania, que adquiere la finca finca registral 61.875 con carácter privativo. En el título calificado, manifiesta la esposa del comprador que el dinero invertido en la compraventa de la finca descrita procede de su patrimonio privativo, solicitando la inscripción como bien privativo del mismo. Con fecha 30 de junio de 2016 fue calificado el título por primera vez, advirtiendo la existencia de un defecto subsanable. Caducado el asiento de presentación que dio lugar a la primera calificación, se ha presentado de nuevo el título en el Libro Diario, en unión de un testimonio de fecha 7 de noviembre de 2.016, comprensivo de los artículos 57 y 59 del Código de Familia de Ucrania redactado en español, expedido por la Embajada de Ucrania en España. Defectos advertidos y fundamentos de Derecho En el título calificado, el adquirente y su cónyuge manifiestan que su régimen económico matrimonial es el legal de Ucrania, sin más precisión, resultando indeterminado cuál es el régimen aplicable. Para poder inscribir el pleno dominio de la finca a favor del comprador con carácter privativo por confesión de su cónyuge, deberá acreditarse cuál es el régimen económico extranjero –Régimen legal en Ucrania–, y una vez conocido el régimen deberá constar si este régimen matrimonial –ganancial, de comunidad o similar–, deberá constar si esta legislación extranjera permite la confesión de privatividad en similares términos que los previstos en el artículo 95 del Reglamento Hipotecario, aportando, en su caso, documentos fehacientes con testimonio de vigencia de leyes que acrediten la validez conforme al artículo 36 del Reglamento Hipotecario, sin que sea suficiente a estos efectos el testimonio ahora aportado, por no aclararse por conocimiento de la legislación extranjera los extremos antes expuestos –Artículo 381.2 de la L.E.C, 36 y 95 del Reglamento Hipotecario, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de Febrero de 2.005, 22 de noviembre de 2.006, 22 de noviembre de 2.007, 24 de octubre de 2.007, 26 de febrero de 2.008 y 19 de Junio de 2.010.–No obstante, y sin perjuicio de los defectos advertidos, podrá inscribirse la finca a favor del comprador, con sujeción a su régimen matrimonial, extranjero conforme a lo dispuesto en el artículo 92 del Reglamento Hipotecario, si así lo solicita expresamente el interesado. De conformidad con los hechos y fundamentos de derecho expuestos se acuerda, con fecha de hoy, suspender la inscripción solicitada, calificándose los defectos advertidos como subsanables. Contra la presente calificación negativa, cabe: (...) Valencia, a 13 de diciembre de 2016 La registradora (firma ilegible) Fdo: Fátima Azpitarte Santos».

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. M. interpuso recurso el día 24 de febrero de 2017 mediante escrito y en base a la siguiente argumentación: Que no puede olvidarse que la regla general del Derecho internacional privado respecto de los bienes inmuebles es la necesaria aplicación de la regla «lex rei sitae», que supone que si un bien inmueble se encuentra en España, resultan de aplicación las previsiones legales del ordenamiento jurídico español respecto de cualesquiera derechos reales que recaigan sobre dicho bien. Ello con independencia de la especial transcendencia del régimen económico–matrimonial. Entendiendo por ello que la ley aplicable es la española, resulta de aplicación los artículos 1324 del Código Civil y 95 del Reglamento Hipotecario; Que, de ello, se deduce que es posible en el presente caso la declaración de privatividad de un bien mediante confesión del cónyuge; Que, para acreditar el carácter privativo de la contraprestación, se adjunta extracto de ingresos profesionales, que permiten acreditar que, con anterioridad al

matrimonio (junio 2010), sus ingresos le permitían contar con una suma monetaria que permite calificar el bien adquirido como privativo, y Que presenta como acreditación del carácter privativo de la contraprestación, extracto de los movimientos bancarios realizados en una entidad bancaria a propósito del pago por la compraventa del inmueble.

IV

La registradora emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, párrafo séptimo, 9 en sus párrafos primero, segundo y tercero, 10, párrafo primero, 12, en sus párrafos primero y cuarto, y 1324 del Código Civil; 57 y 61 de la Ley 29/2015, de 30 de junio, de cooperación jurídica internacional en materia civil; 159 del Reglamento Notarial; 36, 92 y 95 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 y 28 de julio de 2011, 20 y 23 de julio de 2015, 3 y 11 de mayo, 26 de julio y 3 de agosto de 2016 y 10 de mayo de 2017.

1. Para la resolución del presente expediente han de tomarse en consideración dos cuestiones: la primera, la obligatoriedad del notario autorizante de conocer y aplicar la norma de conflicto; la segunda, la prueba del Derecho material resultante.

2. En este caso, los comparecientes son un matrimonio formado por ruso y ucraniana que acreditan haberse casado en Ucrania y manifiestan sin que se realice prueba alguna, estar sujetos al régimen económico–matrimonial ucraniano. Sobre esta base el esposo manifiesta, con el consentimiento de la esposa, que el bien adquirido es privativo por haberse adquirido con dinero de tal carácter.

3. Como ha tenido ocasión reiterada de establecer este Centro Directivo, a las relaciones patrimoniales entre cónyuges les es de aplicación la norma de conflicto establecida en la ley estatal. Esta norma hoy en día está constituida por los párrafos segundo y tercero del artículo 9 del Código Civil, como especialidad del párrafo primero del mismo artículo.

Sin embargo, ha de tenerse presente la entrada en vigor del Reglamento (UE) nº 2016/1103, 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 en el que España participa entre diecisiete Estados miembros y que será aplicable a partir del día 29 de enero de 2019, conforme a la tradicional diferencia entre entrada en vigor y aplicación, momentos a los que se refiere el artículo 70 de la norma europea.

4. Este Reglamento establece con carácter universal, es decir aunque la norma de conflicto conduzca a la aplicación del Derecho de un tercer estado (sin posibilidad de reenvío, por el contrario al reglamento (UE) nº 650/2012) distintas reglas de conflicto para los matrimonios que se contraigan con posterioridad al 19 de enero de 2019, sin perjuicio de las disposiciones transitorias, establecidas en el artículo 69 las cuales como recordó la Resolución de 13 agosto de 2014 de esta Dirección General, podrán ser consideradas tras la entrada en aplicación del Reglamento, pero no antes.

5. Por lo tanto, hasta que dicho día llegue, habrá de estarse a la normativa nacional integrada por el artículo 9, párrafos segundo y tercero del Código Civil y en todo caso, por los artículos 159 del Reglamento Notarial y 36 del Reglamento Hipotecario.

Según el artículo 9.2 del Código Civil: «2. Los efectos del matrimonio se regirán por la ley personal común de los cónyuges al tiempo de contraerlo; en defecto de esta ley, por la ley personal o de la residencia habitual de cualquiera de ellos, elegida por ambos en documento auténtico otorgado antes de la celebración del matrimonio; a falta de esta

elección, por la ley de la residencia habitual común inmediatamente posterior a la celebración, y, a falta de dicha residencia, por la del lugar de celebración del matrimonio».

Tanto la Ley 20/2011, del Registro Civil (cuando esté en vigor) como el artículo 53 de la Ley del Notariado (en la redacción que le ha dado la disposición final primera de la Ley 15/2015, de 2 de julio) –en los casos en que resulte aplicable–, tienen como objetivo facilitar la certeza de la ley aplicable a los aspectos patrimoniales de la relación conyugal, mediante la aplicación de la norma de conflicto que corresponda.

6. En el presente supuesto la escritura calificada no se cuestiona qué ley es la aplicable, ni establece juicio alguno al respecto.

Parte sin más de la declaración de los esposos respecto de la aplicación de la ley ucraniana y presenta un auténtico salto normativo, que el recurrente justifica en la aplicación del párrafo primero del artículo 10 del Código Civil, hacia las normas de la sociedad de gananciales, y concretamente del artículo 1324.

7. Esta interpretación obviamente no puede prosperar. La calificación de elemento internacional del supuesto de hecho, conduce conforme al artículo 12, párrafo primero, del Código Civil, a la norma de conflicto que haya de ser aplicable al régimen económico que preside la economía matrimonial del adquirente y por tanto ha de determinar el carácter privativo o común de la adquisición del inmueble.

8. En consecuencia deberá probarse, con el alcance que esta Dirección General ha interpretado el artículo 36 del Reglamento Hipotecario (cfr. Resoluciones citadas en el apartado «Vistos» de la presente Resolución): En primer lugar la aplicación del Derecho ucraniano a la economía conyugal; seguidamente, la existencia en dicho ordenamiento de la atribución de privatividad del bien adquirido, sin que la traducción de parte de los artículos del Código Civil ucraniano, descontextualizada y sin conocer su alcance e interpretación, sean bastantes, conforme a la citada doctrina de este Centro Directivo para su admisión como prueba del Derecho vigente.

Dado que el título calificado no establece ninguno de estos elementos, debe ser confirmada la calificación de la registradora.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 17 de mayo de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.