

La coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Registro Civil: criterios de reforma

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. ESTADO CIVIL Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD: EL ESTADO CIVIL DEL TITULAR REGISTRAL.—III. RÉGIMEN ECONÓMICO-MATRIMONIAL Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.—IV. LA REFORMA DEL ARTÍCULO 51-9 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.—V. LA INEXACTITUD REGISTRAL SOBREVENIDA.—VI. LA REPRESENTACIÓN Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.—VII. EL REGISTRO DE PODERES.—VIII. LA ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO.

I. INTRODUCCIÓN

En la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861, se hacía la siguiente reflexión: *«Para adquirir con seguridad bienes inmuebles o derechos reales no basta que el vendedor o el imponente sea dueño de ellos; tampoco es suficiente que no estén los bienes afectos a otras cargas; es, además, necesario que el que enajena, que el que transmite, tenga capacidad civil para hacerlo. Sólo por el curso de estas circunstancias podrá estar completamente seguro el adquirente»*. Esta preocupación estaba plenamente justificada: como dice ROCA SASTRE, el que adquiere de un titular registral incapaz realizará una adquisición nula, cuya nulidad no será convalidada por la inscripción de la adquisición en el Registro de la Propiedad (art. 33 LH): solamente cuando el adquirente transmite, a su vez, la finca adquirida, quedará protegido el subadquirente frente a la nulidad anterior, siempre que reúna los requisitos establecidos por el artículo 34 LH.

Dada la inexistencia del Registro Civil en 1861, la respuesta del legislador hipotecario a este problema fue realmente muy limitada y consistió en permitir la inscripción de las resoluciones judiciales de incapacitación en el Registro de la Propiedad (art. 2-4.º LH), sin que, desde la creación del

Registro Civil se haya producido, prácticamente, coordinación alguna entre ambos Registros en materia de capacidad. Hoy, sin embargo, en marcha el proceso de informatización del Registro Civil y la perspectiva de la posibilidad de comunicación telemática entre ambos Registros, permite plantear el tema de su coordinación, con mayor amplitud que en 1861, con el objetivo de convertir el Registro de la Propiedad en un órgano de publicidad, no sólo de las resoluciones judiciales de incapacitación, sino de todas las modificaciones de la capacidad de obrar del titular registral derivados de su estado civil, así como de la verdadera titularidad, común o privativa, de los derechos inscritos, determinada por el régimen económico-matrimonial del adquirente.

II. ESTADO CIVIL Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD: EL ESTADO CIVIL DEL TITULAR REGISTRAL

1. Con base en el artículo 363 RRC (el estado de soltero, viudo o divorciado se acredita mediante la declaración jurada o afirmación solemne del propio interesado, sin que pueda exigirse otro medio de prueba), en el artículo 187 del Reglamento Notarial (las circunstancias de edad, estado, profesión o vecindad serán consignadas por el Notario autorizante por lo que resulte de la declaración del propio interesado), así como en el artículo 160 del Reglamento Notarial (las circunstancias de profesión y vecindad se expresarán por lo que conste al Notario o resulte de las declaraciones de los otorgantes), se ha impuesto, en la práctica notarial, la constancia del estado civil en la escritura pública por mera declaración de los otorgantes. Este sistema, sancionado por la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución de 16-XI-94 y Circular de 16-XI-84) con el argumento, realmente insostenible, de que «*la prueba documental directa y apropiada del estado civil perturbaría el dinamismo del tráfico*», determina, sacrificando el principio de seguridad jurídica en aras de la rapidez del tráfico, que las circunstancias relativas al estado civil del transmitente y del adquirente previstas por el artículo 51-9.º RH consten, asimismo, por declaración en la inscripción de la adquisición en el Registro de la Propiedad y que incluso, en el caso de la vecindad civil pueda no constar en absoluto (art. 161 R. Not., art. 51-9 RH). Este sistema, meramente declarativo del estado civil, tiene las siguientes consecuencias:

- a) Produce la inexactitud de la inscripción en el Registro de la Propiedad cuando el estado civil declarado es distinto del que resulta de los asientos del Registro Civil, cuya inexactitud, cuando afecta a la capacidad de obrar del titular registral, puede ser calificada de «*sustancial*» y determinar, conforme a lo dispuesto en el artículo 30 LH, la nulidad de la propia inscripción; y

- b) Determina, asimismo, la nulidad de la transmisión otorgada por el titular registral incapaz de obrar, aunque dicha incapacidad, derivada de su estado civil, no resulte del Registro de la Propiedad.

Tal sistema, además, resulta contrario a la regulación legal de la prueba del estado civil, establecido en el artículo 327 del Código Civil y artículo 2 LRC.

2. El sistema legal de prueba del estado civil.—Aunque la inscripción en el Registro Civil no es un requisito de validez del acto de adquisición o cambio del estado civil —salvo los casos de inscripción constitutiva previstos por el art. 23-c) del Código Civil, en materia de nacionalidad, y por el art. 198 RRC en materia de cambio de apellidos—, ni de eficacia de dicho acto (salvo los supuestos de inoponibilidad del acto no inscrito a tercero de buena fe previstos en los arts. 61, 89 y 318 del Código Civil, art. 70 LRC y, en general, como decía DE CASTRO, cuando la necesidad de inscripción deriva de disposición legal o de la naturaleza del acto), constituye, sin embargo, un medio de prueba privilegiado del estado civil (la inscripción sólo puede ser suplida por otros medios de prueba en los casos del art. 327 del Código Civil), e incluso (para aquellos autores que, en contra de lo expresado en la Exposición de Motivos de la LEC, sostienen la presunción de integridad del Registro Civil) un medio de prueba exclusivo. La certificación de la inscripción en el Registro Civil, como medio de prueba del estado civil, sólo puede ser suplida por otros medios de prueba (documento auténtico, sentencia firme o posesión de estado) en los supuestos del artículo 327 del Código Civil siempre que, además, en este caso se hubiese instado, previa o simultáneamente, la inscripción omitida en el Registro Civil (art. 2 LRC). Incluso en el caso de suscitarse contienda ante los Tribunales, dice DE CASTRO, la inscripción pierde su carácter privilegiado pero conserva, como prueba preconstituida, un valor peculiar: el de presunción *iuris tantum* del estado civil.

Como se desprende claramente de lo expuesto, es indudable la nulidad de pleno derecho del artículo 363 RRC, por vulnerar lo dispuesto en los artículos 327 del Código Civil y 2 LRC (art. 23.2 de la Ley del Gobierno, art. 62-2 de la LRJAP), siendo, en consecuencia, inaplicable (art. 6 de la Ley 6/85, de 1 de julio, respecto a la inaplicación por Jueces y Tribunales).

3. La coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Registro Civil permitirá, por lo tanto, la exigencia de la prueba del estado civil por el Registrador de la Propiedad, sin que ello suponga perturbación alguna del «*dinamismo del tráfico*», estableciendo un sistema de información en materia de estado civil, complementario del previsto por Real Decreto 2537/1994, de 29-XII, sobre colaboración entre Notarios y Registros de la Propiedad.

4. La prueba del estado civil se hará, una vez establecida la coordinación entre ambos Registros, en los términos siguientes:

- a) Prueba de la mayoría de edad y de la nacionalidad española, mediante el DNI, conforme a lo dispuesto por el Real Decreto 17-VII-1985, salvo prueba en contrario resultante del propio Registro Civil (parece aconsejable mantener este sistema en el ámbito del procedimiento registral, aunque DÍEZ DEL CORRAL haya sostenido la nulidad de pleno derecho de dicho Real Decreto por vulneración de los arts. 327 del Código Civil y 2 LRC).
- b) Prueba del estado de soltero mediante certificación de la inscripción de nacimiento sin nota de referencia a inscripción de matrimonio.
- c) Prueba del estado de viudez mediante certificación de la inscripción de matrimonio, con nota de referencia a la inscripción de defunción del otro cónyuge (DÍEZ FRAILE).
- d) Prueba del estado de casado mediante la certificación de la inscripción de matrimonio (incluso podría deducirse de los arts. 770-1 y 777-2 de la nueva LEC su carácter de prueba exclusiva, pese a lo dispuesto en el art. 61 del Código Civil).
- e) Prueba de la emancipación por concesión mediante certificación de la inscripción de la emancipación o, en su defecto, mediante la propia escritura pública de emancipación, acreditando que, previa o simultáneamente, ha sido instada la inscripción en el Registro Civil (Resolución de la DGRN de 14-V-1984).
- f) Prueba del estado de divorciado mediante certificación de la inscripción de la sentencia de divorcio o, en defecto de inscripción, mediante testimonio de la sentencia firme de divorcio (contra: DÍAZ FRAILE considera como medio de prueba exclusivo la certificación de la inscripción de matrimonio y de la sentencia de divorcio sin nota de referencia, en la inscripción de nacimiento, a un matrimonio distinto. Desde otro punto de vista, y en términos más amplios, SANCHO REBULLIDA considera que en actuaciones extrajudiciales y, en particular, ante la Administración Pública, el único medio de prueba del estado civil es la certificación de la inscripción en el Registro Civil, siendo admisibles, con mayor o menor amplitud, según los casos, otros medios de prueba, únicamente en el procedimiento de inscripción en el Registro Civil. Ambas interpretaciones, aunque DÍAZ FRAILE se basa en el art. 222-3 de la nueva LEC para sostener la presunción de integridad del Registro Civil respecto de los estados civiles constituidos mediante sentencia judicial, parecen contrarias a lo dispuesto en los arts. 327 del Código Civil y 2 LRC, los cuales admiten la prueba supletoria del estado civil, entre otros, en caso de falta de inscripción en el Registro Civil, sin más limitación que la necesidad de instar la inscripción omitida).

- g) Prueba de la condición de separado judicialmente: aunque la DGRN (Resolución de 16-XI-94) asimiló este supuesto al de divorciado, admitiendo la simple declaración del interesado (basándose en el precedente de la Resolución de 20-II-85 y en la inaplicación del art. 266 RRC por no ser la compra de un bien un hecho que afecte al régimen económico-matrimonial), la condición de separado judicialmente debe de probarse, asimismo, mediante la certificación de la inscripción en el Registro Civil y, a falta de inscripción, mediante testimonio de la sentencia de separación.
- h) Prueba de la vecindad civil: en la actualidad, una circunstancia tan importante para determinar la capacidad de obrar como es la vecindad civil (arts. 16-1 y 9-1 del Código Civil), solamente consta en la escritura pública en los términos del artículo 161 del R. Not. y en la inscripción registral «*si se acredita o manifiesta*» —art. 51-9-a) del RH—. La coordinación con el Registro Civil permitirá que la vecindad civil del adquirente se haga constar en la inscripción de su inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos siguientes:
 - A) Se hará constar, en primer lugar, la vecindad que resulte del Registro Civil como consecuencia de la presunción del artículo 68-2 LRC, o de la anotación prevista por el artículo 96-2 LRC, o de las declaraciones de conservación, adquisición por residencia u opción, reguladas en los artículos 226 y siguientes del RRC (incluso la nueva regulación del art. 226 RRC permite atribuir a dicha inscripción marginal la misma eficacia probatoria de la inscripción ordinaria, frente a la limitada eficacia que le otorgaba el anterior art. 227 RRC: sólo probarán «*el hecho de haberse emitido la declaración correspondiente*»).
 - B) En su defecto, se hará constar la vecindad civil que resulte acreditada notarialmente (acreditando bien la residencia continuada durante diez años sin que conste en el Registro Civil declaración en contrario, lo cual determina, conforme a los arts. 225 RRC y 14-5 del Código Civil, el cambio de vecindad *ipso iure*; bien la posesión de estado de vecino del territorio correspondiente). Respecto de la posesión de estado hay que señalar, con DE CASTRO, que, si bien el concepto de posesión de estado se formó en materia de filiación, con los elementos tradicionales de *nomen*, *tractatus* y *fama*, es igualmente aplicable a «*otros extremos, hechos y actos que tienen su reflejo en el Registro Civil y afectan directamente al estado civil, incluyendo, por tanto, la vecindad civil*» (contra DE CASTRO, que atribuye a la posesión de estado el valor de verdadero título de legitimación. LA-CRUZ afirma que la posesión de estado es una prueba «*impresen-*

table en el tráfico y más apta en un expediente o juicio en materia de matrimonio o filiación no inscrito o cuando se suscite contienda»).

- C) En caso de duda, se hará constar, en último término, la vecindad civil que corresponda al lugar de nacimiento (art. 14-6 del Código Civil).
- D) Respecto del extranjero que adquiriera la nacionalidad española, se hará constar la vecindad civil que resulte de su declaración de opción (art. 15 del Código Civil) o de su vecindad administrativa (art. 3-2 Comp. de Cataluña).
- E) Los mismos criterios serán aplicables a la prueba de la vecindad local (art. 3 Comp. Cataluña).

III. RÉGIMEN ECONÓMICO-MATRIMONIAL Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

El régimen económico-matrimonial del adquirente se hace constar en la inscripción de su adquisición en el Registro de la Propiedad por declaración del interesado (art. 159 R. Not. y Resolución de 16-XI-1994), e incluso no constará si el adquirente es casado, pero el acto o contrato que se inscribe no afecta a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal —art. 51-9-a) RH—. Sin embargo, dado el sistema de oponibilidad establecido por el artículo 77 LRC, el cónyuge del adquirente siempre podrá oponer al tercero de buena fe (que contrata con el titular registral creyendo que su régimen económico es el de separación de bienes) la titularidad común de la finca, derivada de un régimen de comunidad pactado en capitulaciones matrimoniales mencionadas en el Registro Civil con anterioridad a la adquisición. Este régimen de comunidad será oponible al tercero de buena fe, no sólo en el caso de que el régimen de separación de bienes constare por mera declaración del adquirente, sino también en el caso de haber sido probado mediante la escritura de capitulaciones con la nota de inscripción del artículo 266 RRC, pero sin la nota de modificación prevista por el artículo 1332 del Código Civil (dado que, como dice Díez PICAZO, dicha nota no es un requisito de eficacia del cambio de régimen económico, el cónyuge del adquirente siempre podría oponer al tercero de buena fe la modificación del régimen mencionada en el Registro Civil pero no anotada en la escritura de capitulaciones), e incluso en caso de constar el régimen de separación de bienes del adquirente por presunción legal (art. 14-2 del Fuero de Vizcaya: ya que esa presunción admite prueba en contrario, incluso contra el tercero de buena fe).

En consecuencia, quien pretenda contratar con el titular registral, si quiere evitar la posible nulidad de su adquisición, deberá consultar, en todo caso, el

Registro Civil para conocer el régimen económico-matrimonial del titular registral y, a través del mismo, la titularidad, común o privativa, de la finca inscrita. Sin embargo, esta consulta es imposible respecto del régimen legal (ya que el Registro Civil no lo publica) y muy difícil respecto del régimen convencional (deberá proceder a una doble consulta, localizando, en primer lugar, el Registro Civil, correspondiendo al lugar de celebración del matrimonio del titular registral e intentando consultar, en segundo lugar, el Protocolo del Notario autorizante de la escritura de capitulaciones matrimoniales con las limitaciones de publicidad que impone el art. 266 RRC).

La seguridad preventiva del posible adquirente exige, pues, la reforma del sistema de publicidad del régimen económico-matrimonial con arreglo a los siguientes criterios:

A) Debería establecerse la presunción de que, a falta de capitulaciones matrimoniales, el régimen económico del matrimonio es el legal o supletorio correspondiente (presunción que, como dice Díez PICAZO, hoy es inexistente).

B) El régimen legal deberá constar en la propia inscripción del matrimonio, aplicando los elementos de conexión que establece el artículo 9-2 del Código Civil (por orden de preferencia: el régimen establecido por la ley determinada por la vecindad civil común de los cónyuges al tiempo de contraer matrimonio, si dicha vecindad común resulta del Registro Civil; en segundo lugar, el establecido por la ley elegida por ambos cónyuges; en tercer lugar, el determinado por la ley de la residencia habitual común inmediatamente posterior a la celebración del matrimonio, siendo suficiente, a estos efectos, la declaración que sobre el particular formulen los propios contrayentes, cuya declaración valdrá como manifestación del *aminus manendi*; y en último lugar, el régimen establecido por la ley del lugar de celebración del matrimonio).

C) Deberá establecerse que la prueba de un régimen legal distinto del que consta en la inscripción de matrimonio no perjudicará los derechos adquiridos, de buena fe, por un tercero. Dado el valor de presunción de la constancia del régimen legal en la inscripción de matrimonio, dicha protección deberá extenderse, igualmente, al caso de sustitución de dicha presunción por la presunción de un régimen legal distinto.

D) Respecto del régimen pactado, a pesar de la defectuosa redacción del artículo 77 LRC (que se refiere a la modificación del régimen, pero no a la indicación y oponibilidad del régimen inicial, si bien hay que entender que la referencia del art. 1333 del Código Civil a las capitulaciones matrimoniales permite la mención tanto del régimen inicial como de la modificación del mismo), no parece que deba suprimirse la alusión (arts. 77 LRC y 1333 del Código Civil) a los *«hechos que modifican el régimen económico-matrimonial»*, ya que, aunque Díez DEL CORRAL afirma que esta alusión tenía sentido con los antiguos artículos 45 y 50 del Código Civil, pero que *«hoy no*

se entiende», sin embargo, como dice PEÑA, pueden citarse como casos de mención de hechos tanto el embargo de bienes comunes por deudas de un sólo cónyuge (arts. 1373 y 1374 del Código Civil), como el cumplimiento de un hecho del que, según las capitulaciones, depende el régimen económico-matrimonial.

E) Sustitución del sistema de mención (que sólo publica *«la denominación del nuevo régimen»*, art. 266 RRM, precisando, según OM de 24-XII-58, *«lo necesario, en cada caso, para la debida publicidad del régimen del bien»*), por el de inscripción de las estipulaciones relativas al régimen económico del matrimonio, con exclusión de las estipulaciones relativas al régimen sucesorio, liquidación del régimen y adjudicación de bienes (Resolución de 20-IX-95), adquisición de un bien por los cónyuges (Resolución de 16-XI-94), y, en general, actos dispositivos contenidos en las capitulaciones (que serán inscribibles, en su caso, en el Registro de la Propiedad, arts. 1333 del Código Civil y 75 RH).

F) Inscripción obligatoria de las capitulaciones en el Registro Civil: aunque ha prevalecido el sistema de inscripción voluntaria (Resolución de 6-V-77, arg.: la mención del régimen no es de interés público; art. 266 RRC: inscripción a petición del interesado, aunque admitiendo la solicitud de inscripción de los otorgantes en la propia escritura pública, Resolución de 7-I-83), sin embargo, la obligatoriedad de la inscripción resulta del artículo 1333 del Código Civil (*«se hará mención»*), teniendo en cuenta que dicho artículo ha sido redactado conforme a la Ley de 13 de mayo de 1981, con posterioridad, pues, al artículo 77 LRC (*«podrá hacerse indicación»*). Dicha obligatoriedad resulta, además, congruente con el sistema general de obligatoriedad de la inscripción en el Registro Civil (art. 43 LRC respecto al nacimiento, art. 71 LRC respecto al matrimonio, art. 84 LRC respecto a defunciones, y art. 291 RRC respecto a las anotaciones).

G) Frente a los sistemas (Alemania, Suiza, Holanda, Portugal) que han establecido un Registro de Capitulaciones Matrimoniales o Registro Especial de Regímenes Económicos, parece preferible mantener el sistema actual de inscripción en el folio de inscripción del matrimonio ya que, a pesar de las dificultades prácticas que se han señalado en caso de régimen híbrido o complejo (y que podrían resolverse con la oportuna reforma de los aspectos formales del asiento), este sistema permitirá (cuando conste el régimen legal en la inscripción del matrimonio) la publicidad unitaria del régimen económico, tanto legal como convencional, y de los posibles cambios de régimen.

H) En el caso de que uno de los cónyuges tenga la condición de empresario, deberá regularse la consecuencia de la doble publicidad de las capitulaciones matrimoniales (en el Registro Mercantil, arts. 22 del Código de Comercio y 81 RRM; y en el Registro Civil, arts. 77 LRC y 1333 del Código Civil). En la regulación actual, dice PRETEL SERRANO que la inoponibilidad, a

tercero de buena fe, de las capitulaciones no inscritas en el Registro Mercantil (arts. 20 y 21 del Código de Comercio y art. 9 RRM), es aplicable sólo al tercero que se relaciona con el comerciante mediante un acto de comercio, pero no al que adquiere del comerciante un inmueble, a quien le serían oponibles las capitulaciones mencionadas en el Registro Civil, aunque no estuviesen inscritas en el Registro Mercantil.

I) Régimen económico de las uniones de hecho o parejas estables: mientras la legislación estatal no permita la inscripción o anotación en el Registro Civil de dichas uniones, no será posible la inscripción de dicho régimen en el Registro Civil, quedando limitada su publicidad, en su caso, a la inscripción en el Registro Administrativo correspondiente (así, la Ley de Valencia 1/2001, de 6 de abril, cuyo art. 5 prevé la inscripción en el Registro Administrativo, pero sin que dichos pactos, aún inscritos, puedan perjudicar a terceros, aunque sean de mala fe, ya que el art. 4-3 no distingue; en el mismo sentido, art. 4-5.º de la Ley de Madrid 11/2001, de 19-XII).

IV. LA REFORMA DEL ARTÍCULO 51-9-a) DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO

Aunque la coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Registro Civil posibilitará, por aplicación directa de los artículos 327 del Código Civil y 2 LRC, e inaplicación por nulidad de pleno derecho del artículo 363 RRC, la exigencia de la prueba del estado civil y del régimen económico-matrimonial del adquirente y su constancia en la inscripción de la adquisición en el Registro de la Propiedad, sería aconsejable la reforma del artículo 51-9-a) del RH, en estos términos:

«La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba, se determinarán conforme a las siguientes normas:

- a) Si se trata de personas físicas, se expresarán, en todo caso:*
 - 1.º El nombre y apellidos, la nacionalidad y la mayoría de edad, en su caso, expresando, en otro caso, la edad que tuviera, por lo que resulte del DNI y de los asientos del Registro Civil.*
 - 2.º Se expresará, asimismo, en todo caso, por lo que resulte del título presentado y de los asientos del Registro Civil:*
 - 1. La vecindad civil, haciendo constar, en su caso, los datos del Registro Civil, tomo y folio, y el domicilio, con las circunstancias que lo concreten.*
 - 2. El estado de emancipado, soltero, casado, viudo o divorciado, o la condición de separado judicialmente, y en caso de*

ser casado y afectar el acto o contrato que se inscribe a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico-matrimonial del adquirente y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge.

El Registrador de la Propiedad suspenderá la inscripción por defecto subsanable si del título presentado no resulte la prueba del estado civil o del régimen económico-matrimonial, en su caso, o no se expresen los datos de inscripción en el Registro Civil, y en todo caso de contradicción entre el título y los asientos del Registro Civil.

- b) *Se expresarán también, en su caso, las circunstancias de la representación legal o voluntaria, las personales que identifiquen al representante, el poder o nombramiento que confieran la representación, y su inscripción en el Registro correspondiente».*

V. LA INEXACTITUD REGISTRAL SOBREVENIDA

La coordinación sincrónica entre la inscripción de adquisición en el Registro de la Propiedad con el contenido del Registro Civil, en cuanto al estado civil y al régimen económico-matrimonial no es, sin embargo, suficiente para la seguridad preventiva de un posible adquirente cuando, con posterioridad a la inscripción, se producen modificaciones de la capacidad de obrar del titular registral o la inexactitud de la inscripción como consecuencia de haberse practicado en el Registro Civil asientos relativos a la capacidad del titular o a su régimen económico, en los siguientes casos:

A) La incapacitación del titular registral: las inscripciones de las resoluciones judiciales de incapacitación (en el sentido amplio del art. 10 RH) pueden practicarse, en el futuro, según lo previsto en los artículos 388 y 391 RH, siempre que:

1. Las resoluciones judiciales accedan a todos los Registros de la Propiedad.

2. Se amplíe el contenido del Libro de Incapacitados (en conexión con la Sección 4.^a del Registro Civil y las inscripciones marginales de la Sección 1.^a) para incluir en él las resoluciones judiciales de privación o suspensión de la patria potestad, así como la designación del tutor o representante legal (art. 55-2 RH, sólo consta: «*si la resolución judicial lo determinar»*).

B) Aunque una vez que haya adquirido del titular registral, serán inoponibles al adquirente tanto la modificación de su régimen económico-matrimo-

nial (art. 1317 del Código Civil) como la declaración de nulidad de las capitulaciones (art. 1335 del Código Civil), antes de la adquisición el posible adquirente está desprotegido respecto a las modificaciones de la capacidad de obrar del titular registral (por ejemplo, la prueba de la vecindad civil originaria, si ésta es distinta de la que consta en la inscripción de adquisición) o de su régimen económico-matrimonial (prueba de un régimen legal distinto al que conste en la inscripción de matrimonio, por determinarse un elemento de conexión preferente, conforme al art. 9-2 del Código Civil, o bien inscripción de capitulaciones de fecha anterior a la adquisición del titular registral pero inscritas con posterioridad en el Registro Civil o la inscripción en el Registro Civil de la nulidad de las capitulaciones). La publicidad del Registro de la Propiedad debería recoger todos estos casos de inexactitud registral sobrevenida resultante de la práctica de asientos en el Registro Civil con posterioridad a la inscripción de la adquisición en el Registro de la Propiedad, con arreglo a los siguientes criterios:

1. En la certificación de dominio de la finca, el Registrador de la Propiedad haría constar todas las modificaciones de la capacidad de obrar del titular registral o la inexactitud de su régimen económico, en los términos que resultasen de los respectivos asientos del Registro Civil, practicados con posterioridad a la inscripción de la adquisición en el Registro de la Propiedad.

2. Expedida la certificación, el Registrador haría constar, igualmente, dichas modificaciones, por nota al margen de la inscripción de dominio de la finca.

3. Dicha nota marginal no afectaría al valor de la inscripción (arts. 1, 20, 38 y 40 LH), y su única finalidad sería la de publicar, respecto a terceros, una posible causa de nulidad de la inscripción registral.

4. En la misma forma se haría constar, en su caso, el fallecimiento del cónyuge confesante, a los efectos previstos en el artículo 95-4 RH.

VI. LA REPRESENTACIÓN Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1. Si el titular registral actúa representado legal o judicialmente, dado que, según el artículo 164 R. Not. no es preciso que la representación legal se justifique si consta por notoriedad al autorizante, y que no existe ninguna coordinación con el Registro Civil, el posible adquirente deberá, para evitar la nulidad de su adquisición, artículo 1259 del Código Civil, consultar siempre el Registro Civil, para saber si el padre que interviene en representación de su hijo menor de edad ha sido privado o suspendido en el ejercicio de la

patria potestad o, en su caso, el tutor ha sido removido de su cargo, o consta en el Registro Civil la extinción de la tutela. Solo excepcionalmente resultará del propio Registro de la Propiedad la falta de representación legal (art. 162-3 del Código Civil, si consta en la inscripción de la finca la exclusión de la administración por el padre establecida por el disponente, a título gratuito, a favor del hijo). La única garantía del posible adquirente, en la situación actual, es la presunción de vigencia de la representación legal deducida del otorgamiento de la correspondiente autorización judicial al padre (art. 166 del Código Civil) o al tutor (arts. 271-2 y 272 del Código Civil), y ni siquiera la tendría en todos los casos (cuando no es necesaria la autorización judicial porque el padre enajena con el consentimiento de su hijo mayor de dieciséis años, art. 166 del Código Civil). Solamente cuando se produzca la coordinación entre los Registros se pondrá fin a la incertidumbre del posible adquirente, a través de la publicidad de la representación legal y de sus vicisitudes, en los términos que resulten del contenido de las Secciones 1.^a y 4.^a del Registro Civil.

2. En caso de representación voluntaria del titular registral, si el poder es de naturaleza civil, el del Código Civil establece (art. 1738) un sistema de protección del tercero que contrata con el apoderado ignorando la extinción del poder, basado en la necesidad de «*doble buena fe*» (del apoderado y del tercero), lo cual significa que, en algún caso (art. 1732-3 del Código Civil) el tercero de buena fe nunca estará protegido por falta de buena fe del apoderado (éste no puede desconocer su propia declaración de prodigalidad, quiebra o insolvencia). Sólo en el caso excepcional del artículo 1734 del Código Civil (poder para contratar con persona determinada y, por extensión, poder cuyo otorgamiento haya sido notificado al tercero), la protección del tercero dependerá exclusivamente de su buena fe, ya que no le será oponible la revocación del poder no notificada. Fuera de este caso la revocación del poder es oponible al tercero aunque no se haya practicado la nota de revocación en la copia de la escritura de poder, siempre que el poderdante pruebe el requerimiento al apoderado para la devolución de la copia de la escritura de poder y aunque dicha devolución no haya tenido lugar por negativa del apoderado. Cabe decir, incluso, que el artículo 1733 del Código Civil ni siquiera establece una presunción de vigencia del poder derivada de la tenencia, por el apoderado, de la escritura de poder: como dice Díez PICAZO, la nota de revocación no es un requisito de eficacia de la revocación. Incluso en el caso de la sentencia del Tribunal Supremo de 26-V-94 (inoponibilidad de la revocación *ex lege* de los arts. 102-2 y 106 del Código Civil al tercero de buena fe cuando la sentencia de separación judicial, inscrita en el Registro Civil, no ha sido anotada en el Registro de la Propiedad), el tercero no depende exclusivamente de su buena fe, sino también de la falta de diligencia del poderdante, sin que, por lo demás, esta doctrina jurisprudencial pueda

generalizarse a las causas de extinción del poder que no son susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Esta inseguridad del tercero respecto de la vigencia del poder civil de la persona que contrata en nombre del titular registral justifica plenamente la creación de un Registro de Poderes, con arreglo a los siguientes criterios.

VII. EL REGISTRO DE PODERES

Tomando como modelo el régimen de inscripción de los poderes en el Registro Mercantil, su organización podría basarse en los siguientes principios:

1. **Ámbito subjetivo:** serán inscribibles todos los poderes otorgados por personas físicas, aunque tengan la condición de empresarios, y por aquellas personas jurídicas cuya inscripción en el Registro Mercantil, conforme al artículo 81 RRM, no sea obligatoria.

2. **Ámbito objetivo:** serán inscribibles, en régimen de inscripción obligatoria, tanto los poderes generales como los especiales (la obligatoriedad de inscripción de los poderes particulares radica en que, dado el principio de tracto sucesivo, si la inscripción del poder particular fuese voluntaria, no podría inscribirse la extinción del poder no inscrito previamente, con lo que el tercero de buena fe sólo quedaría protegido en los términos de los arts. 1734 y 1738 del Código Civil). Sólo quedarían exceptuados de la obligatoriedad de la inscripción el poder general para pleitos (art. 87-2 RRM) o el que tuviese por objeto la realización de un acto no inscribible en el Registro de la Propiedad o en otro Registro público.

3. Se llevaría por el sistema de folio personal del poderdante, abriendo folio la primera inscripción de otorgamiento de poder, en la que se expresará, además de las circunstancias de identificación del poderdante y del apoderado y de la escritura de poder, las facultades del apoderado y las cláusulas especiales del otorgamiento del poder como el pacto de irrevocabilidad (Ley 52 de la Comp. de Navarra) o la prohibición de nombramiento de sustituto (dado el régimen de nulidad previsto por el art. 1721 del Código Civil).

4. **Actos inscribibles:** serán inscribibles, además del otorgamiento del poder, la modificación (tanto la ampliación de facultades del apoderado como su reducción, así como la transformación de actuación mancomunada en solidaria o viceversa), la sustitución de poder (tanto el traspaso de facultades del apoderado, que determina, con carácter irrevocable, la extinción de la relación del apoderado con el poderdante, como la mera delegación de facultades de carácter revocable), así como la revocación del poder o su extinción por alguna de las causas previstas en el artículo 1732 del Código Civil (incluyendo los supuestos de revocación *ex lege* regulados en los arts. 102-2 y

106 del Código Civil: admisión de la demanda de separación, nulidad o divorcio; y en el art. 183 *in fine* del Código Civil: declaración de ausencia del poderdante).

¿Podría hacerse constar en la inscripción del poder la situación de unión de hecho o pareja estable entre poderdante y apoderado para hacer posible la inscripción de las causas de extinción especiales (como el matrimonio o la separación de hecho) previstas en las correspondientes leyes autonómicas? La dificultad de prueba de la unión de hecho y de la sumisión a la correspondiente ley autonómica hace que solamente en el caso de que la inscripción de la unión de hecho en el respectivo Registro Administrativo tenga carácter constitutivo (como en el art. 1-2 de la Ley 18/2001, de 19 de diciembre, de parejas estables, de las Islas Baleares), podría hacerse constar dicha situación en la inscripción del poder (acreditándola con certificación de la inscripción en el Registro Administrativo), haciendo constar de oficio el Registrador las causas de extinción previstas en el artículo 8-1-d) y e) de dicha Ley.

5. Actuación de oficio por el Registrador: éste haría constar, por nota al margen de la inscripción del poder, las causas de extinción resultantes de asientos practicados en el Registro Civil (casos de los arts. 1732-3.º, 102-2, 106 y 183 del Código Civil).

6. Principios registrales: podría organizarse bajo los mismos principios que el Registro Mercantil: legalidad (art. 6 RRM), legitimación (presunción de validez del poder, art. 7 RRM), fe pública (la declaración de inexactitud del asiento o de nulidad del poder no perjudicará los derechos adquiridos de buena fe por un tercero, art. 8 RRM), inoponibilidad (la modificación de facultades del apoderado o la extinción del poder no inscritos en el Registro de Poderes serán inoponibles al tercero de buena fe, art. 9 RRM), y tracto sucesivo (con el doble alcance previsto en el art. 11 RRM: para inscribir la modificación, sustitución o extinción del poder será precisa la previa inscripción de otorgamiento del poder; y para inscribir actos o contratos otorgados por el apoderado será precisa la previa inscripción de otorgamiento de poder).

7. La coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Registro Civil, y la creación del Registro de Poderes permitirán un sistema de calificación registral unitaria, mediante el cual el Registrador de la Propiedad podrá calificar, por lo que resulte de los asientos del Registro de la Propiedad, del Registro Civil, Registro Mercantil y Registro de Poderes, la capacidad de obrar del titular registral y la titularidad común o privativa de los derechos inscritos determinada por su régimen económico-matrimonial, así como, si el titular registral actúa mediante representante, la vigencia del poder de representación y de las facultades del apoderado. Esta calificación registral unitaria no requerirá la modificación del artículo 18 LH, ya que, no habiendo sido derogado por el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, serviría de base a dicha calificación (debiendo entenderse que la referencia

del art. 18 LH a «*los asientos del Registro*» comprende todos los Registros citados anteriormente).

8. En cuanto a la organización del Registro de Poderes, parece preferible la creación de un Registro Central de Poderes (con o sin integración en el Registro Civil Central), en lugar de establecer una Sección 5.^a del actual Registro Civil.

9. El Registro de Poderes sería público y estaría a cargo de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles (o de los Registradores Civiles, si se constituye la Sección 5.^a).

VIII. LA ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO CIVIL

De lege ferenda podría plantearse la siguiente reforma: organización del Registro Civil en dos únicas Secciones, «*de las personas físicas*» y «*de matrimonios*».

A) La Sección 1.^a, «*De las personas físicas*», se llevaría en tres folios principales (nacimiento, tutelas y representaciones legales, y defunción), con el número de hojas complementarias del folio principal que fuesen necesarias. Esto permitiría establecer un Registro unificado de la persona en el Registro Civil donde se hubiese practicado la inscripción de nacimiento (cambiando las reglas de competencia de los arts. 89 y 90 LRC), con posibilidad de traslado al Registro del domicilio del interesado (art. 76 RRC, incluyendo la Sección 4.^a). En el folio de la inscripción de nacimiento se haría constar desde la mayoría de edad, un domicilio, a efectos civiles. En el folio de la inscripción de tutelas y demás representaciones legales se inscribiría conjuntamente la declaración judicial de incapacidad y el nombramiento de tutor o representante legal (después del art. 760 de la nueva LEC, no tiene sentido la publicidad separada de las inscripciones marginales de la Sección 1.^a y de la propia Sección 4.^a). De dichas inscripciones marginales podrían ser excluidas las declaraciones de concurso de acreedores, suspensión de pagos y quiebras, ya que, como dice Díez del Corral, «*tales declaraciones, pese a lo dispuesto en el artículo 25 LRC, ni se reciben en el Registro Civil ni se justifican*».

B) Respecto de la Sección 2.^a, «*De matrimonios*», se haría constar en la inscripción de matrimonio el régimen legal del mismo y la protección del tercero de buena fe en los términos expuestos.