

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

26940 *Resolución de 30 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Gandía n.º 3, por la que se suspende una escritura de donación.*

En el recurso interpuesto por don Vicent Simó Sevilla, notario de Oliva, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Gandía número 3, don Víctor José Prado Gascó, por la que se suspende una escritura de donación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 21 de octubre de 2021 ante el notario de Oliva, don Vicent Simó Sevilla, con el número 1.257 de protocolo, doña A. H. E. M., viuda y de nacionalidad española desde el año 2020, habiendo ostentado anteriormente la nacionalidad marroquí, donó a su nieto, don D. E. O. R., las fincas registrales número 3.229 y 3.230 del Registro de la Propiedad de Gandía número 3. En el apartado «título» de las fincas se hizo constar por el notario autorizante que las mismas pertenecían con carácter exclusivo a doña A. H. E. M. por ser su régimen matrimonial al tiempo de la adquisición el legal de separación de bienes marroquí.

Calificada negativamente la escritura, se presentó nuevamente, junto con otra de rectificación autorizada el día 5 de noviembre de 2024 por el mismo notario con el número 1.417 de protocolo, en la que compareció de nuevo doña A. H. E. M. En dicha escritura se expuso que la compareciente contrajo matrimonio el día 23 de octubre de 1986 «bajo la vigencia del código del estatuto personal o mudawana de 1957», que mantenía el principio de separación de bienes, conforme al cual ambos cónyuges mantenían la administración y disposición de sus propios bienes. Tras efectuar las oportunas aclaraciones sobre el régimen económico-matrimonial aplicable, se consideró que las inscripciones registrales contenían un error de concepto, susceptible de rectificación mediante la presentación de documentos fehacientes y auténticos que acreditasen el error padecido.

Respecto a los historiales registrales de las fincas:

En la inscripción 7.ª de compra de la finca 3.229 se hizo constar que la finca se vendía a «doña A. H., de nacionalidad marroquí, casada bajo el régimen de comunidad de bienes con A. E. O.», y en el acta de inscripción que se inscribía el dominio «a favor de A. H. casada con A. E. O., por título de compraventa, para su comunidad de bienes con sujeción a su régimen legal en su país».

Respecto a la finca 3.230, constaba literalmente en la inscripción 5.ª de su historial registral que la venta se realizaba a «Doña A. H., casada con Don A. E. O. bajo el régimen legal de su país, mayores de edad, de nacionalidad [sic] Marroquí, vecinos de (...) Don A. E. O., manifiesta que el dinero invertido en esta compra, es de la exclusiva propiedad de su esposa Doña A. H., por lo que consiente que la adquisición se inscriba con carácter privativo. En su virtud, inscribo el dominio de esta finca a favor de Doña A. H., por título de compra, con carácter privativo por confesión de su esposo, con sujeción a su régimen matrimonial».

II

Presentadas el día 5 de mayo de 2025 las indicadas escrituras de donación y rectificación en el Registro de la Propiedad de Gandía número 3, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del presente documento, se suspende la inscripción del mismo, conforme a los siguientes:

Hechos:

En la escritura donación doña A. H. E. M. dona a su nieto don D. E. O. R., las fincas 3229 y 3230 de Palma de Gandía, en la que el notario autorizante de dicha escritura en el título manifiesta que ambas fincas son privativas de la donante, al estar casada en el momento de la adquisición con A. E. O. bajo el régimen legal de su país, que es el de separación absoluta de bienes, correspondiente a su fe musulmana.

Consultados los libros del Registro, doña A. H. adquiere la registral 3229 de Palma de Gandía, casada con A. E. O. para su comunidad de bienes con sujeción a su régimen legal en su país, por la inscripción 7.^a de compra; y la registral 3230 de Palma de Gandía con carácter privativo por confesión de su esposo, por la inscripción 5.^a de compra.

Habiendo sido calificada dicha donación en fecha 26 de julio de 2023, bajo el asiento 556 del Diario 62, se presenta nuevamente, junto con escritura de rectificación de fecha 5 de noviembre de 2024, del notario de Oliva don Vicente Simó Sevilla, al número 1417 de protocolo, que nada indica respecto de la servidumbre y en la que no comparecen los titulares de derechos para practicar la rectificación por lo que continúa adoleciendo de los siguientes defectos:

I. Falta tracto sucesivo. Dado que doña A. H. E. M. en la comparecencia interviene en estado de viuda, para rectificar la forma y el régimen económico matrimonial de la adquisición, deberán comparecer los herederos de su esposo, acreditando dicha condición con el correspondiente Certificado de Defunción del Registro Civil, del Registro General de Actos de Última Voluntad, así como copia autorizada del testamento o en su caso Acta de Declaración de Herederos para rectificar el error.

II. Infracción principio de especialidad. No consta servidumbre alguna constituida entre las dos fincas.

Fundamentos de Derecho:

I. El Principio de calificación registral del art. 18 y 19 LH y 99 y ss RtoH cuyo tenor dispone que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los “documentos públicos autorizados o intervenidos por notario” por el artículo 143 del Reglamento Notarial, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye “podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias”. Impugnada esta redacción según el Real Decreto 45/2007, de 19 de Enero, ha sido confirmada expresamente por el Tribunal Supremo en sentencia de 14 de octubre de 2008.

Además el Tribunal Constitucional en sentencia STC 207/1999, de 11 de noviembre de 1999 que “la función calificador que realiza el Registrador de la Propiedad comporta, asimismo, un juicio de legalidad, atinente no sólo a la legalidad formal o extrínseca del documento o título inscribible sino también, como establece el art. 18 de la Ley Hipotecaria, a la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

II. De conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria que consagra el principio registral de tracto sucesivo, que exige para la práctica de la inscripción que el título presentado sea otorgado por el titular inscrito, de forma que los asientos registrales reflejen perfectamente la sucesión de derechos que recaen sobre una misma finca, enlazando los sucesivos adquirentes y transferentes para reflejar con claridad el estado jurídico del inmueble; así se desprende también del principio de tutela judicial efectiva, recogido en el artículo 24 de la Constitución, al hallarse las inscripciones practicadas bajo la salvaguarda de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), en relación al art. 40 LH.

La rectificación del Registro se rige por el art. 40 LH: “La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:

a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación.

b) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el capítulo IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI.

c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII.

d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o en su defecto, resolución judicial.

En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de ratificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio.

La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive.

En ningún caso la rectificación del registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.”

Podría serle de aplicación la doctrina de la DGRN en Resolución 22/1/2001 en la que en escritura pública se vende una parcela de terreno a una súbdita argelina, que dice estar casada, sin que se indique el nombre del esposo ni el régimen económico-matrimonial, considerando la Dirección General que la falta de acreditación de dicho régimen no es obstáculo para la inscripción, pues el art. 92 RH establece que, en el caso de extranjeros, la inscripción se verificará favor del adquirente haciendo constar que el bien se regirá por el régimen que resulte aplicable, sin que, en consecuencia, sea necesario probar éste; lo que no cabría en el caso que nos ocupa es como señala la escritura practicar la inscripción con carácter privativo.

En este mismo sentido también podría traerse a colación la doctrina tradicional de la DGRN en Resoluciones de 29/10/2002, 23/11/2002; 3/1/2003; 4/5/2004; 22/9/2008 en la que la compra por extranjeros casados “en régimen legal de su nacionalidad”, que adquieren “con arreglo a su régimen matrimonial” (y no con carácter privativo como pretende la escritura calificada) no es preciso que manifiesten cuál es el régimen, ni que lo acrediten, pues, si bien tal exigencia viene impuesta por el art. 51.9.ª RH, lo cierto es que la práctica y la doctrina del Centro Directivo entienden que, en el caso de cónyuges

extranjeros, lo más práctico es no expresar el régimen matrimonial en la inscripción, difiriendo el problema al momento de la enajenación posterior, en la que podría darse el caso de que el problema no existiera, si, tratándose de enajenación voluntaria, vendiesen ambos cónyuges, o, siendo forzosa, se demandara a ambos. Sin embargo en este caso tampoco comparecen presentes ni representados los cónyuges.

Conforme a los arts. 3 y 33, 36 y 37 RtoH, si la adquisición privativa se justifica en un cambio de régimen legal y un error en el manifestado en la comparecencia, habrá de comprobarse si se ha cumplido con la obligación de inscribir el régimen convencional en el Registro Civil de la nacionalidad de los cónyuges, en el caso de que así lo exija su legislación nacional, tal y como ocurre en el Derecho Español, artículos 1333 del CC, 77 LRC, y 166 y 266.6 del RRC, todo ello en aras de la seguridad jurídica, todo ello en aras de la seguridad jurídica (sic); y el art. 363 RRC en relación al cuál la presunción de aplicación de un régimen legal no puede ser desvirtuada por una simple manifestación de los interesados.

En relación al principio de seguridad jurídica del art. 9 CE, a la salvaguarda de los Tribunales de los asientos del Registro (art. 1,3 LH) y a las presunciones de exactitud derivadas de los principios hipotecarios: la presunción iuris tantum derivada del principio de legitimación del art. 38 LH y la presunción iuris et de iure del principio de fe pública del art. 34 LH.

La DGRN en RDGRN 6/11/2019 reitera su doctrina acerca de la acreditación del régimen económico matrimonial sujeto a ley extranjera. En primer término, se señala la obligación del notario de hacer constar la ley aplicable: "Así, con independencia de que el notario conozca o no el contenido de la ley material extranjera, reflejará debidamente en la comparecencia del instrumento público cuál ha de ser la norma aplicable a las relaciones patrimoniales entre cónyuges. En definitiva, no debe confundirse la falta de obligación de conocer el Derecho extranjero con el deber de determinar cuál es la legislación extranjera aplicable" (También resoluciones de la DGRN de 19 de octubre de 2018 y de 1 de marzo de 2019)

En segundo lugar, la DGRN recuerda la finalidad del artículo 92 RH y su alcance acerca de la prueba del concreto régimen económico matrimonial conforme a una ley extranjera: "aplazar tal prueba para el momento de la enajenación o gravamen posterior, inscribiéndose la adquisición sin necesidad de expresar el régimen en la inscripción («con indicación de éste, si constare» expresa la disposición 'in fine' de ese precepto reglamentario), difiriendo la prueba para el momento de la enajenación posterior, pues dicha expresión de régimen podía obviarse si después la enajenación o el gravamen se hacía contando con el consentimiento de ambos (enajenación voluntaria), o demandando a los dos (enajenación forzosa). Por ello, el artículo 92 del Reglamento Hipotecario se limita a exigir, en este caso, que se exprese en la inscripción que el bien se adquiere 'con sujeción a su régimen matrimonial'".

En tercer lugar, en el caso de que se pretenda inscribir un bien como privativo, máxime cuando es conforme a un régimen de separación pactado distinto del legal, "no puede ser que sobre la base del artículo 92 del Reglamento Hipotecario baste su indicación, sin acreditarlo", sin que intervengan de algún modo los titulares registrales, que no consta si quiera que haya intervenido en el otorgamiento de esas capitulaciones extranjeras.

Es doctrina reiterada de la DG en Resolución del 14 de enero de 2019 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Resolución del 3 de septiembre de 2020 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y en la Resolución de 19 de enero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública como ya afirmó este Centro Directivo en la referida Resolución de 11 de septiembre de 2017, los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, la rectificación de los mismos exige el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho, o en su defecto,

resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (vid., entre otras, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015).

III. El principio de especialidad del art. 9 LH, puesto en relación con el art. 21.1 LH “1. Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos.” y el art. 98 del RtoH que establece que el registrador apreciará también, la expresión sin la claridad suficiente de las circunstancias que debe contener la inscripción.

Las RDGRN 5/6/1987; 4/3/1993; 20/9/1966; 18/7/05 y más reciente 4/5/09, junto a pronunciamientos de la doctrina más autorizada establecen los siguientes requisitos en la configuración de nuevos derechos reales, tratándose de una servidumbre voluntaria en todo caso debe existir una determinación precisa del derecho real configurado y tener la vocación de que las fincas pertenezcan a distinto titular:

- 1) Existencia de razón justificativa suficiente, que se acredita.
- 2) Determinación precisa del derecho real configurado, que no se acredita.
- 3) Inviolabilidad del principio de libertad de tráfico.
- 4) Plazo determinado, sin posibilidad de constituir gravámenes perpetuos, no hay referencia alguna en este punto a la duración.
- 5) Voluntad clara de constituir un derecho real con efectos erga omnes, no se observa en algunos pactos personales.
- 6) Cumplimiento de las demás exigencias sustantivas de constitución de derechos reales.

El (los) indicado/s defecto/s se fundamenta/n en las normas legales y reglamentarias citadas.

Por todo ello acuerdo:

Uno. Suspender la inscripción del documento presentado, por los defectos que se indican.

Dos. Notificar a los interesados: 1.º) Que el asiento de presentación que motivó el título calificado queda prorrogado en los términos expresados en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, por un plazo de 60 días, contados desde la fecha de notificación de este acuerdo como se ha hecho constar al margen de dicho asiento. Se notifica asimismo esta calificación al Funcionario autorizante y al presentante, en caso de no ser el mismo, dentro del plazo de diez días previsto en el Artículo 58,2 de la Ley 30/1992. 2.º) Que conforme a lo dispuesto en los artículos 38 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, es obligatorio acreditar ante este Registro la/s referencia/s catastral/es de la/s finca/s objeto del documento calificado, en la forma establecida en el artículo 41 de dicha norma. En otro caso, y una vez subsanado/s el (los) indicado/s se practicarán los oportunos Asientos registrales haciendo constar el incumplimiento de dicha obligación.

Contra esta calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Víctor José Prado Gascó registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Gandía 3 a día nueve de junio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Vicent Simó Sevilla, notario de Oliva, interpuso recurso el día 30 de junio de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Se pretende la inscripción de una escritura de donación en la que la donante, viuda, marroquí de fe musulmana, dona a su nieto las fincas 3230 y 3229 del Registro de la Propiedad n.º 3 de Gandía que pertenecen en exclusiva a la donante con arreglo a su régimen económico matrimonial legal.

Fundamentos de Derecho:

1. Según la calificación recurrida, la finca 3230 consta inscrita a favor de la donante “con carácter privativo por confesión de su esposo”. Se trataría de un error de concepto, porque en el título de compraventa –escritura autorizada por José Miguel Marzal, notario de La Font d'en Carròs, el 17/11/2000, protocolo 1880– se dice que estaba casada “bajo el régimen legal de su país”, que es de separación absoluta de bienes, por lo que la mujer casada, en ningún caso, adquiere los bienes “por confesión de su esposo”, sino conforme a su régimen económico matrimonial legal. Se dan por reproducidos los argumentos del protocolo 1417/2024. El error de concepto podría haberse producido –es una mera conjetura– por la errónea interpretación del pacto Tercero de la escritura de compraventa, que la registradora tomó por confesión de privatividad, sin que pueda hablarse de una redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo, pues en él se dice con claridad meridiana que la compradora está casada bajo el régimen legal de su país.

En la calificación recurrida, el registrador omite un dato fundamental: que en la escritura de compraventa de la finca 3230 la compradora y su marido hacen constar que están casados “bajo el régimen legal de su país”, y que se ha presentado también la escritura de compraventa citada.

El funcionario calificador considera que deben comparecer los herederos del marido de A., y que hay un problema de tracto sucesivo, que exige que el título sea otorgado por el titular inscrito, y el consentimiento del titular registral “y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho”.

Pero es que la inscripción de la finca 3230-N a favor de A. no atribuye ningún derecho a su marido, con arreglo a su régimen económico matrimonial legal. El registrador no aclara qué derecho atribuye el régimen económico matrimonial legal marroquí de A. H. al marido que manifiesta que el dinero invertido en la compra por su mujer, es de la exclusiva propiedad de ésta. La respuesta es muy sencilla: ninguno. Para la prueba de dicho régimen económico matrimonial, me remito al protocolo 1417/2024.

Por ello la calificación, en cuanto a la finca 3230, es absurda, por la sencilla razón de que con arreglo al régimen económico matrimonial de la compradora, expresado en el título de compraventa, el marido no tiene ningún derecho sobre la finca, ni la inscripción se lo atribuye por el hecho de reflejar que el marido ha confesado que el dinero era de su mujer.

A lo sumo, hay un error de concepto, al fundamentar la adquisición en exclusiva por parte de A., no en su régimen económico matrimonial, sino en la confesión de su marido –esto es una conjetura. En ese caso, por la naturaleza del error, puede rectificarlo el registrador por sí por medio de una nueva inscripción, sin el acuerdo unánime de todos los interesados, por los artículos 217 y 219 de la Ley hipotecaria.

Para ello es necesario que el registrador reconozca el error, siendo incomprensible que no lo haga. Su rígida posición, además, es un caso de discriminación de la mujer, insólito a estas alturas, ya que impide a una mujer disponer de su patrimonio, sometiéndola al capricho de la descendencia de su difunto marido.

2. En cuanto a la finca 3229, en la escritura de compraventa hubo un error del notario, al poner que la compradora estaba casada el régimen de comunidad de bienes”

y un error de concepto de la registradora, al inscribir el bien “para su comunidad de bienes con sujeción a su régimen legal en su país”.

En el protocolo 1417/2024, cuyos argumentos se dan por reproducidos, la donante rectifica el título de compraventa. El error de concepto en su inscripción puede ser rectificado mediante la presentación del mismo título ya inscrito, bastando para ello que el registrador lo reconozca.

En este caso tampoco existe un problema de tracto sucesivo, salvo el creado por el error de la registradora de la propiedad al inscribir el bien “para su comunidad de bienes con sujeción a su régimen legal en su país”, complementos circunstanciales antitéticos. Aun admitiendo que “para su comunidad de bienes” atribuye algún derecho al marido, “con sujeción a su régimen legal en su país” lo niega y no le atribuye ningún derecho. Teniendo la cláusula dos sentidos opuestos, debe entenderse en el más adecuado para que produzca efecto con arreglo al régimen económico matrimonial legal de Marruecos, obviamente, y no con arreglo al Código civil español.

Nuevamente, hay que concluir que el régimen económico matrimonial de la compradora, reflejado en la inscripción, no atribuye ningún derecho a su marido, por lo que es absurdo exigir el consentimiento de sus herederos.

3. En todo caso, la invocación del principio registral de tracto sucesivo debe ceder ante el principio de igualdad ante la ley y la prohibición de discriminación por razón de sexo, consagrados en el artículo 14 de la Constitución española, en numerosas declaraciones internacionales de derechos y en el artículo 2 del Tratado de la Unión Europea. El fondo del asunto es que el registrador condiciona el poder de disposición de una mujer sobre su patrimonio, labrado con su esfuerzo, al consentimiento de la descendencia de su marido, en el caso de la finca 3230, porque éste compareció y dijo que el dinero era de su mujer, y en el caso de la finca 3229, porque se identificó erróneamente el régimen matrimonial legal. Es algo profundamente injusto y discriminatorio. El marido de A. ya compareció y reconoció en el protocolo 1880/2000 del notario Marzal que estaban casados bajo el régimen legal de su país, Marruecos, con todo lo que ello implica. No es necesario, por ello, que lo ratifiquen los descendientes de su marido, que tienen un claro conflicto de intereses con el negocio jurídico que pretende inscribirse, por sus expectativas hereditarias. Al exigirse el consentimiento de esos descendientes, se impone un sistema patriarcal agnaticio, incompatible con nuestro Estado social y democrático de derecho.

4. Por todo lo expuesto, debe procederse a la inscripción de la escritura calificada».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 10 de julio de 2025 ratificando su nota de calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 14 de la Constitución Española; 3, 9, 10, 12 y 1324 del Código Civil; 1.3.º, 20, 40 y 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 53 de la Ley del Notariado; 60 de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil; 36, 92, 95, 144.6 y 314 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 159 del Reglamento Notarial; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 2005, 10 de mayo de 2017 y 27 de febrero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de enero y 10 de noviembre 2022, 12 de diciembre de 2023, 29 de julio de 2024 y 30 de junio de 2025.

1. Se debate en este expediente si es o no inscribible una escritura de donación otorgada por doña A. H. E. M., viuda y de nacionalidad española –anteriormente de nacionalidad marroquí–, a favor de su nieto, respecto de las fincas registrales 3.229 y 3.230 del término de Palma de Gandía.

El registrador suspende la inscripción por falta de tracto sucesivo, al figurar inscrita la finca 3.229 a favor de dicha señora «para su comunidad de bienes con sujeción a su régimen legal en su país», y la finca 3.230 «con carácter privativo por confesión de su esposo, con sujeción a su régimen matrimonial». Considera que, al encontrarse dichos asientos bajo la salvaguardia de los tribunales, su rectificación requiere el consentimiento de los herederos del esposo fallecido de la donante o, en su defecto, la correspondiente resolución judicial. Como segundo defecto invoca la infracción del principio de especialidad, por no constar constituida servidumbre alguna entre dichas fincas.

El notario recurrente se refiere únicamente al primero de los defectos señalados, y sostiene que el régimen económico-matrimonial legal vigente en el momento de la adquisición era el de separación de bienes marroquí, de modo que las fincas correspondían en exclusiva a la compradora, sin atribución alguna al marido.

Alega, que respecto de la finca 3.229, la escritura que motivó el asiento contenía un error, en la medida que afirmaba que los cónyuges estaban casados bajo el régimen de comunidad de bienes, sin precisar si era legal o convencional, error que considera subsanado mediante la escritura de rectificación presentada. Estima igualmente errónea la actuación de la registradora al practicar la inscripción «para su comunidad de bienes» al ostentar los cónyuges la nacionalidad marroquí y ser tal régimen incompatible, siendo además frecuente en dicho Registro la inscripción de adquisiciones por cónyuges de esa nacionalidad. Entiende, en consecuencia, que el error de concepto cometido puede rectificarse con la escritura presentada de compraventa de la finca 3.230 –en la que los cónyuges manifestaron estar casados bajo el régimen legal de su país–, por tratarse de un documento auténtico y fehaciente que acredita el error padecido.

En el caso de la finca 3.230, considera igualmente que los asientos registrales incurrir en error de concepto, al hacer constar la adquisición «con carácter privativo por confesión de su esposo», cuando del título resultaba de forma expresa el carácter privativo de la adquisición conforme al régimen legal aplicable. Aunque reconoce la innecesariedad de la cláusula en la que el marido reconoce el carácter privativo del dinero empleado por su esposa, entiende que la inscripción debió practicarse únicamente «conforme al régimen de su país».

2. Ha sido doctrina reiterada de esta Dirección General (cf. Resoluciones citadas en los «Vistos») que en las adquisiciones llevadas a cabo por personas cuyo régimen económico-matrimonial esté sujeto a una Ley extranjera, no es preciso que éstos manifiesten ni acrediten a priori cuál es su régimen económico matrimonial, bastando que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, haciéndose constar en la inscripción que se verifica con sujeción a su régimen matrimonial (artículo 92 Reglamento Hipotecario), indicando cuál es ese régimen «si constare» (tal y como expresa la disposición «in fine» de ese precepto reglamentario), difiriendo la prueba para el momento de la enajenación posterior, pues dicha expresión de régimen podía obviarse si después la enajenación o el gravamen se hacía contando con el consentimiento de ambos (enajenación voluntaria), o demandando a los dos (enajenación forzosa), lo que no ocurre en el presente caso, al haber fallecido el esposo.

Concretamente, en el supuesto de este expediente, en el caso de la finca 3.229, se determinó en la escritura de compra de forma –se supone– que incorrecta e incompleta el régimen matrimonial, al señalarse que era el de comunidad de bienes –sin precisar si se trataba de un régimen legal o convencional–, y se hizo constar en la inscripción, al inscribir el bien «para su comunidad de bienes con sujeción a su régimen legal en su país».

En el caso de la otra finca, en aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario no se determinó ni acreditó el régimen aplicable, resultando únicamente de la escritura que motivó el asiento que los cónyuges estaban casados conforme al régimen matrimonial de su país. No obstante, la cláusula tercera de esa escritura contenía un reconocimiento de privatividad por parte del marido respecto del dinero empleado por la esposa para la compra, lo que llevó a practicar la inscripción “con carácter privativo por confesión”. Si bien es cierto, que en estos supuestos debió exigirse, conforme al artículo 36 del Reglamento Hipotecario, que se acreditara que la legislación extranjera permitía la atribución de

privatividad del bien adquirido. En definitiva, el Registro publica una titularidad de la esposa en la que –como ocurriría si se tratara de cónyuges bajo la ley española y concretamente el Código Civil– requeriría para transmitir –dado el fallecimiento del cónyuge confesante–, el consentimiento de los herederos forzosos de éste.

3. Respecto a la posible rectificación del error a que alude el notario, debe recordarse, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, la rectificación de los mismos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr., entre otras, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 11 de septiembre de 2017, 24 de septiembre de 2020 y 19 de enero de 2022).

La rectificación registral se practica conforme a lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos de inexactitud del Registro que debe repararse: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, cualquier otra causa no especificadas anteriormente; en este último supuesto, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

No obstante, esta Dirección General ha declarado en diversas ocasiones (cfr., entre otras, las Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011, 29 de febrero de 2012, 9 de junio de 2017, 22 de marzo de 2018 y 17 de enero de 2020) que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria.

Sobre este particular, señaló la Resolución de 10 de noviembre de 2022 que «según esta doctrina este Centro Directivo ha aceptado la rectificación del contenido del Registro, y del carácter ganancial del bien, cuando de la documentación aportada ha resultado, indubitadamente, que el bien carecía de la cualidad publicada por el Registro de la Propiedad. Entre los documentos fehacientes en que se puede fundar la rectificación registral se incluye el referido en el artículo 60 de la Ley de Registro Civil, según el cual para hacer constar en este Registro expresamente el régimen económico legal aplicable a un matrimonio ya inscrito cuando –como ocurre en el presente caso– aquél no constase con anterioridad y no se aporten escrituras de capitulaciones será necesaria la tramitación de un acta de notoriedad. Deberá tenerse presente, en todo caso, que la rectificación no podrá perjudicar los derechos adquiridos por tercero de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto –cfr. los artículos 1333 del Código Civil, 60 de la Ley de Registro Civil y 28 del Reglamento (UE) 2016/1103–».

4. En el supuesto de hecho del presente expediente, en la escritura de rectificación otorgada ante el notario de Oliva, don Vicent Simó Sevilla, el día 5 de noviembre de 2024, comparece doña A. H. E. M., que anteriormente se llamaba A. H., en la que manifiesta, entre otras cosas que «(...) La compareciente y su marido se casaron el 23.10.1986, bajo la vigencia del código del estatuto personal o mudawana de 1957, que perpetuó el derecho musulmán de inspiración malikí y mantuvo el principio de la separación absoluta de bienes (...)».

Sin embargo, y sin entrar en otras cuestiones, la rectificación se pretende en base a una mera escritura de manifestaciones de doña A. H. E. M., pero sin que se acredite de manera indubitada la certeza de los hechos que manifiesta, entre otros mediante

certificado de matrimonio expedido en Marruecos, de la fecha del matrimonio, de la ley personal común de los contrayentes (cfr. artículo 9.2 del Código Civil, según redacción dada por el artículo 1 de la Ley 11/1990, de 15 de octubre) y de los demás elementos que puedan determinar que a la fecha del matrimonio, 1986, ambos contrayentes debían quedar sujetos al régimen de separación de bienes de Marruecos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación del registrador.

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 septiembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.