

# **GRADO: DOBLE GRADO EN ADE + DERECHO**

## **Trabajo Final de Grado DERECHO**

**Curso 2023/2024**

# **ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE PROPIEDADES INMOBILIARIAS EN ESPAÑA POR MATRIMONIOS EXTRANJEROS: CONSIDERACIONES REGISTRALES**

Autor/a: Jone Urrutia Andrés

Director/a: Irene Ayala Cadiñanos

Bilbao, junio 2024



## **ÍNDICE**

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
1.1. Marco conceptual y relevancia del tema.....	1
1.2. Alcance y objetivos del presente estudio.....	3
<b>2. CONSIDERACIONES PRELIMINARES.....</b>	<b>4</b>
2.1. Inscripción registral de una compraventa en España.....	4
2.2. Determinación de la ley aplicable al régimen económico matrimonial.....	8
<b>3. INSCRIPCIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES POR CÓNYUGES EXTRANJEROS.....</b>	<b>15</b>
3.1. El artículo 92 RH: consideraciones generales.....	16
3.2. Constatación y determinación del régimen económico matrimonial legal.....	19
3.2.1. <i>Manifestación de los otorgantes como criterio general.....</i>	<i>19</i>
3.2.2. <i>Virtualidad del artículo 54 LH en el caso de régimen legal de separación.....</i>	<i>23</i>
3.2.3. <i>Régimen de comunidad de bienes: casos particulares.....</i>	<i>27</i>
3.2.4. <i>La adecuación del artículo 92 RH a la realidad actual: reflexiones críticas.....</i>	<i>33</i>
3.3. La necesaria acreditación en casos de régimen económico matrimonial convencional.....	37
<b>4. LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES SUJETOS A UN RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO.....</b>	<b>40</b>
4.1. Actos dispositivos voluntarios posteriores.....	40
4.1.1. <i>Inscripción practicada sin indicación del régimen.....</i>	<i>41</i>
4.1.2. <i>Inscripción practicada con indicación del régimen.....</i>	<i>43</i>
4.1.3. <i>El régimen de protección de la vivienda familiar.....</i>	<i>44</i>
4.2. Enajenaciones forzosa.....	51
4.2.1. <i>Anotaciones de embargo.....</i>	<i>51</i>
4.2.2. <i>Ejecución hipotecaria.....</i>	<i>55</i>
<b>5. LA ACREDITACIÓN DEL DERECHO EXTRANJERO.....</b>	<b>59</b>
5.1. Consideraciones generales.....	59
5.2. Funciones notariales y registrales en la acreditación del derecho extranjero.....	1
<b>6. CONCLUSIONES.....</b>	<b>1</b>
<b>7. BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN.....</b>	<b>1</b>

## **RESUMEN**

El presente trabajo se adentra en el complejo panorama de la inscripción en el Registro de la Propiedad de bienes inmuebles en España por parte de matrimonios con elemento internacional. Se examinan en profundidad los aspectos legales que intervienen en este proceso, incluyendo la determinación de la ley aplicable al régimen económico matrimonial, los requisitos formales de la inscripción y sus efectos jurídicos.

La investigación pone especial énfasis en las diversas situaciones que se presentan y los requisitos requeridos, tomando en consideración la naturaleza del régimen económico matrimonial y el tipo de acto de disposición que se realiza (adquisición o enajenación).

Para ofrecer una visión completa y actualizada del marco jurídico de esta materia, el estudio se basa fundamentalmente en un análisis exhaustivo de la doctrina de la Dirección General del Registro y del Notariado y la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fé Pública.

**Palabras clave:** ley aplicable, régimen económico matrimonial, matrimonio extranjero, adquisición y enajenación de inmuebles, Registro de la Propiedad, doctrina de la DGRN.

## **ABSTRACT**

This paper delves into the complex landscape of the registration of real estate in the Land Registry in Spain by married couples with an international element. The legal aspects involved in this process are examined in depth, including the determination of the applicable law to the matrimonial property regime, the formal requirements for registration and its legal effects.

The research places particular emphasis on the diverse situations and requirements that arise, taking into consideration the nature of the matrimonial property regime and the type of disposal act being carried out (acquisition or alienation).

To provide a comprehensive and up-to-date overview of the legal framework in this area, the study is primarily based on an exhaustive analysis of the doctrine of the Directorate General of the Registry and Notaries and the Directorate General of Legal Certainty and Public Faith Security.

**Key words:** applicable law, matrimonial property regime, foreign marriage, acquisition and alienation of real estate, Land Registry, DGRN doctrine.

## **LISTADO DE SIGLAS Y ABREVIATURAS**

CC	Código Civil Español
DIPr	Derecho Internacional Privado
DGRN	Dirección General de Registros y del Notariado
DGSJyFP	Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública
FD	Fundamento de Derecho
LCJIMC	Ley 29/2015, de 30 de julio, de Cooperación Jurídica Internacional en Materia Civil
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil
LH	Ley Hipotecaria
LN	Ley del Notariado
op. cit.	obra citada
pp.	páginas
RDGRN	Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado
RDGSJyFP	Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública
RH	Reglamento Hipotecario
RN	Reglamento de la organización y régimen del Notariado
RREM	Reglamento (UE) 2016/1103 del Consejo, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales.
SAP	Sentencia Audiencia Provincial
STC	Sentencia Tribunal Constitucional
STS	Sentencia Tribunal Supremo
UE	Unión Europea

# 1. INTRODUCCIÓN

## 1.1. Marco conceptual y relevancia del tema

En el panorama globalizado actual, los matrimonios con elemento extranjero son cada vez más frecuentes<sup>1</sup>. También lo es la adquisición de inmuebles situados en territorio español por parte de ciudadanos de otros países, bien como residencia, bien como inversión. Como consecuencia natural, la adquisición y enajenación de bienes inmuebles por parte de cónyuges cuyo matrimonio presenta elemento internacional también han experimentado un notable aumento<sup>2</sup>. Esta nueva realidad jurídica presenta un panorama complejo, donde las parejas internacionales traen consigo una serie de desafíos legales que deben abordarse con rigor y precisión. Entre estos desafíos, la inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad español tras una compraventa se destaca como un proceso particularmente intrincado.

En el ámbito del Registro de la Propiedad español, la inscripción de un inmueble, incluso en situaciones ordinarias, conlleva un conjunto de trámites legales y requisitos formales que deben observarse con rigurosidad, considerando especialmente la coexistencia de los regímenes forales con el régimen común. Sin embargo, la complejidad del proceso se intensifica notablemente cuando intervienen cónyuges con elemento internacional. La intrincada naturaleza de este proceso se debe a la confluencia de diversos factores, entre los que se encuentran la interacción

---

<sup>1</sup>La situación nupcial en España, considerando únicamente los matrimonios celebrados en el país, presenta un interesante contraste entre bodas nacionales y extranjeras. En 2022, el número total de bodas en España experimentó un aumento significativo del 20%, pasando de 143.515 en 2021 a 172.871. Sin embargo, el segmento de bodas extranjeras mostró un crecimiento aún más notable, registrando un incremento del 30% en el mismo período, con 11.703 bodas extranjeras en 2021 y 15.229 en 2022. [INE, Matrimonios por nacionalidad de los cónyuges, 2022. Disponible en: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=32002&L=0>].

Es preciso destacar que esta cifra únicamente contabiliza las bodas celebradas en España, excluyendo a los ciudadanos extranjeros que contraen matrimonio en sus países de origen y posteriormente residen en España. Respecto a la población extranjera, el tercer trimestre de 2023 registró un total de 6.373.463 residentes foráneos en España, lo que representa el 13,16% del total de habitantes. En comparación con el segundo trimestre de ese mismo año, la población española experimentó un crecimiento relativo del 0,10%, mientras que la población extranjera evidenció un aumento relativo del 1,22% [INE, Estadística Continua de Población (ECP) a 1 de octubre de 2023. Nota de prensa, 2023, p.2. Disponible en: <https://www.ine.es/daco/daco42/ecp/ecp0323.pdf>]

<sup>2</sup>Si bien la demanda de vivienda por parte de extranjeros experimentó una leve disminución porcentual (-0,91%) durante el primer trimestre de 2024, es fundamental resaltar que en términos absolutos la cifra mantiene un nivel significativo. Con una participación del 14,21% en el total de las compras de viviendas, la presencia de compradores extranjeros continúa ubicándose en el rango más alto de la serie histórica, lo que evidencia un interés sostenido por el mercado inmobiliario español [Estadística Registral Inmobiliaria 1º trimestre 2024, *Registadores de España*, 2024, p.3].

Atendiendo a los datos anuales de 2023, la demanda extranjera ha continuado mostrando un excelente comportamiento. En términos porcentuales, representó el 14,98% de las compras de vivienda en 2023, en comparación con el 13,75% en 2022, alcanzando así un nivel máximo en la serie histórica con un incremento anual de 1,23 puntos porcentuales. Sin embargo, en términos absolutos, la demanda extranjera se ha reducido ligeramente, con cerca de 87.400 compras en 2023, frente a las más de 88.000 registradas en 2022. [FABRA GARCÉS, L.A., Estadística Registral Inmobiliaria anual 2023. *Registadores de España*, 2023 p.6).

de legislaciones de diferentes países, el reconocimiento de resoluciones o documentos públicos extranjeros, la situación personal y jurídica de los cónyuges, y el régimen económico matrimonial bajo el cual se contrajo el matrimonio.

En el ámbito de la inscripción de bienes inmuebles por parte de parejas extranjeras, el DIPr se erige como una herramienta fundamental para abordar las complejidades legales que surgen en este tipo de transacciones. Esta rama del Derecho proporciona las normas y principios rectores que determinan la ley aplicable a las relaciones jurídicas con elementos extranjeros, incluyendo la ley que rige el régimen económico matrimonial de las parejas con un elemento internacional. En principio, la inscripción en el Registro de la Propiedad parte de la determinación de la ley aplicable a la misma.

La inscripción de la compraventa de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad español se rige invariablemente por la ley española, independientemente de la nacionalidad de los cónyuges o de la ley aplicable a su régimen económico matrimonial. Esta conclusión se basa en el principio de *lex registrationis* o *lex loci*, establecido en el artículo 10.1 del CC, el cual determina que la ley del Estado donde se encuentra el inmueble regula las formalidades y efectos de la inscripción registral. De esta manera, se garantiza la seguridad jurídica y la publicidad de los derechos reales.

En este sentido, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (RDGRN) de 15 de julio de 2011<sup>3</sup> y, más recientemente, la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (RDGSJyFP) 30 de enero de 2023<sup>4</sup>, reiteran este principio con firmeza. Ambas resoluciones afirman que la finalidad primordial de la publicidad registral, que es la de dotar de certeza jurídica a las situaciones inmobiliarias, no se ve alterada en absoluto por el hecho de que los cónyuges adquirentes sean extranjeros o por la ley aplicable a su régimen económico matrimonial.

Pero el análisis de DIPr no se agota aquí. La conexión entre el Registro de la Propiedad y el DIPr es multifacética. El Registro de la Propiedad, lejos de operar en un vacío jurídico, se desenvuelve en un contexto internacional complejo. En este escenario, las normas y principios del DIPr adquieren una importancia fundamental para garantizar la seguridad jurídica y la eficacia de los derechos reales inmobiliarios en el ámbito de cónyuges de matrimonios internacionales. La normativa registral exige en principio la constancia del régimen económico matrimonial. A pesar

---

<sup>3</sup>RDGRN de 15 de julio de 2011, *BOE* núm. 229, de 23 de septiembre de 2011, pp. 100709 a 100716; FD2.

<sup>4</sup>RDGSJyFP de 30 de enero de 2023, *BOE* núm. 43, de 20 de febrero de 2023, pp. 25752 a 25774; FD3.

de que la inscripción se rige invariablemente por la ley española, la ley aplicable a las relaciones patrimoniales de los cónyuges puede ser una ley extranjera o la española, dependiendo de las circunstancias específicas del caso. La aplicación de una ley extranjera a las relaciones patrimoniales de los cónyuges puede complicar el proceso de inscripción. Este trabajo pretende abordar y resolver dichas dificultades.

## **1.2. Alcance y objetivos del presente estudio**

El Derecho Inmobiliario, por su intrincada naturaleza, imposibilita abordar en un único estudio todas las cuestiones relevantes. Por ello, este trabajo se centra en un tema de particular relevancia práctica: *el régimen económico matrimonial y su vinculación con la inscripción en el Registro de la Propiedad*, específicamente en el contexto de la *adquisición y enajenación de inmuebles por parte de cónyuges en matrimonios con elemento internacional*. El presente análisis se centrará en la situación jurídica de tales cónyuges cuando ostenten la propiedad de un inmueble situado en territorio español, considerando que la ley aplicable a la inscripción será invariablemente la española. Se trata de una cuestión práctica de gran importancia. Dado que notarios y registradores son garantes de la seguridad jurídica preventiva, este estudio se basa fundamentalmente en la doctrina de la DGRN y la DGSJyFP en esta materia.

El objetivo principal de este estudio es desglosar y analizar dicho proceso de inscripción en la adquisición y enajenación de inmuebles. Para ello, se persigue alcanzar los siguientes objetivos específicos (OE):

- *OE1*: Establecer el marco legal general para la inscripción de compraventa en el Registro de la Propiedad español y para determinar la ley aplicable al régimen económico matrimonial de los cónyuges.
- *OE2*: Analizar las particularidades de la inscripción en el Registro de la Propiedad español de un inmueble adquirido por cónyuges extranjeros, estableciendo los requisitos específicos para su inscripción.
- *OE4*: Analizar las particularidades de la inscripción en el Registro de la Propiedad español de un inmueble enajenado por cónyuges extranjeros, estableciendo los requisitos específicos para las situaciones de enajenación voluntaria y forzosa. El estudio no abordará las implicaciones del divorcio y la subsiguiente disolución del régimen económico matrimonial en el marco de la enajenación de un bien inmueble.

- *OE4*: Examinar las funciones y obligaciones del Notario y del Registrador en el contexto de una compraventa internacional, delimitando sus responsabilidades y competencias.
- *OE5*: Analizar los mecanismos de prueba del derecho extranjero aplicables en el contexto de una compraventa internacional, considerando su importancia para la inscripción registral.

En la medida en que los conflictos de leyes internos en materia de régimen económico matrimonial pueden tener puntos de convergencia con los internacionales, podrán completar el estudio de alguna de las cuestiones analizadas.

## **2. CONSIDERACIONES PRELIMINARES**

### **2.1. Inscripción registral de una compraventa en España**

La Ley Hipotecaria (LH), en conjunto con su Reglamento, constituye el pilar fundamental que regula el funcionamiento del Registro de la Propiedad en España. Este sistema registral tiene como objetivo primordial la inscripción de derechos reales sobre bienes inmuebles, estableciendo los requisitos y procedimientos necesarios para llevar a cabo dicho proceso.

La inscripción de un inmueble en el Registro de la Propiedad se erige como un elemento esencial para la protección de los derechos de los propietarios frente a terceros. Al inscribir sus derechos, los propietarios obtienen publicidad registral, otorgando visibilidad y oponibilidad frente a cualquier persona que pretenda adquirir o gravar el bien inmueble. De esta manera, se garantiza la seguridad jurídica y se previenen posibles conflictos de intereses.

Esta inscripción no es un mero trámite administrativo, sino un acto jurídico de gran trascendencia que goza de la presunción de exactitud y veracidad. Esta relevancia exige un proceso sujeto a estrictos requisitos legales, cuyo cumplimiento es fundamental para garantizar la seguridad jurídica de los titulares de derechos inscritos. El principio de fe pública registral, consagrado en el artículo 1.III de la LH, constituye la piedra angular de este sistema, otorgando plena seguridad jurídica a terceros que actúan de buena fe. En consecuencia, la inscripción registral sólo podrá efectuarse previo estricto cumplimiento de todos los requisitos legales establecidos.

En el ámbito inmobiliario español, la compraventa, por ser un acto jurídico que implica la transferencia de dominio, se encuentra contemplada como uno de los títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad (art. 2.I de la LH). Esta inscripción registral aporta una sólida seguridad

jurídica a las transacciones inmobiliarias, puesto que permite publicitar el cambio de titularidad y, por ende, proteger los derechos de los adquirentes frente a terceros.

Tanto los notarios como los registradores de la propiedad, complementariamente, desempeñan un papel fundamental en la seguridad jurídica preventiva que supone el Registro de la Propiedad. A continuación, se detallan las obligaciones específicas del notario al redactar la escritura pública de compraventa y del registrador al realizar la inscripción, sentando las bases para comprender posteriormente las particularidades de la inscripción por parte de los cónyuges en matrimonios con un elemento internacional.

### **A) Funciones del notario en la inscripción de una compraventa**

El notario, como garante de la fe pública y la legalidad, desempeña un papel fundamental en la compraventa de un inmueble, asegurando la seguridad jurídica de ambas partes y el correcto desarrollo de la transacción. Sus funciones, reguladas en el artículo 23 de la Ley del Notariado (LN), incluyen la verificación de la identidad y capacidad jurídica de las partes, garantizando así la validez y eficacia del contrato y protegiendo los derechos de todos los involucrados. En los casos en que lo requieran los otorgantes o cuando afecte a la validez o eficacia del acto, se expresará la vecindad civil de las partes según lo estipulado en el artículo 161 del Reglamento Notarial (RN).

La titularidad de los bienes en el ámbito matrimonial está indisolublemente ligada al régimen económico matrimonial, ya sea éste de carácter convencional o legal. Este régimen establece el marco jurídico que define el ejercicio y alcance de los derechos sobre el patrimonio de los cónyuges, determinando la propiedad y administración de los bienes adquiridos durante el matrimonio.

El régimen económico de los casados no separados judicialmente debe expresarse siempre en escritura pública (art. 159 del RN), identificando el tipo de régimen según corresponda. Si el régimen es el legal, bastará con la declaración del otorgante. En cambio, si existen capitulaciones matrimoniales, se requerirá su otorgamiento en forma auténtica, identificando la escritura de capitulaciones y su constancia registral. El notario brindará una breve testimonia del régimen acreditado, a menos que sea uno de los regulados por ley, en cuyo caso se especificará cuál es.

El notario, en su labor de redacción de documentos oficiales, ajusta el texto según la voluntad consensuada de los otorgantes, interpretándola en concordancia con la legislación vigente (art.

147 RN). Adicionalmente, según el artículo 175 del RN, el notario debe verificar la titularidad y la existencia de cargas sobre los bienes inmuebles antes de autorizar la escritura de adquisición o constitución de derechos reales sobre los mismos.

Esta intervención del Notario se materializa en la redacción de la escritura pública, un instrumento oficial que recoge de manera precisa y fehaciente todos los aspectos relevantes del acuerdo entre comprador y vendedor, certifica la transferencia del dominio del inmueble al comprador y constituye una prueba irrefutable del acto de compraventa. Su contenido detallado y su carácter oficial la convierten en un elemento indispensable para la seguridad jurídica del proceso. Es uno de los documentos necesarios para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

El artículo 249 del RN establece un conjunto de obligaciones para el notario en lo que respecta a la expedición y presentación de copias autorizadas de escrituras susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad. Estas obligaciones se enmarcan en el compromiso del notario de garantizar la seguridad jurídica y la publicidad de los actos inscribibles<sup>5</sup>.

### **B) Funciones del registrador en la inscripción de una compraventa.**

El sistema español de seguridad jurídica preventiva se basa en la publicidad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, considerándola un pilar fundamental de este sistema. Por ello, resulta indispensable que la titularidad de dichos derechos quede debidamente inscrita en los asientos del Registro de la Propiedad.

El artículo 18 de la LH establece las responsabilidades del registrador en el proceso de calificación e inscripción de documentos en el Registro de la Propiedad. Esta figura clave desempeña un rol fundamental al verificar la legalidad de los documentos presentados, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos jurídicos contenidos en ellos.

En consonancia con lo anterior, el artículo 51.6 del RH establece la necesidad de una clara determinación de la extensión de los derechos inscritos. Adicionalmente, el artículo 51.9 a) del mismo dispone que, en el caso de personas físicas, la inscripción deberá incluir la siguiente información: el nombre y apellidos, el documento nacional de identidad, la edad, el estado civil, el régimen económico matrimonial, la nacionalidad y en su caso vecindad civil y el domicilio.

---

<sup>5</sup>GONZÁLEZ-MENESES M., El sistema de coordinación notaría-registro y la gestión telemática de documentos. *El Notario del Siglo XXI*, Revista 7. Disponible en: <https://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-7/2972-el-sistema-de-coordinacion-notaria-registro-y-la-gestion-telematica-de-documentos-0-517511428997583>

En el caso de las inscripciones de personas casadas, la labor del registrador adquiere especial relevancia. La titularidad de los bienes inmuebles puede verse afectada por el régimen económico matrimonial, ya sea convencional o legal, el cual establece el alcance y ejercicio de los derechos de cada cónyuge sobre dichos bienes. Para garantizar la transparencia y la seguridad jurídica, el Registro de la Propiedad debe publicar estas circunstancias.

El plazo máximo para la inscripción en el Registro de la Propiedad es de quince días hábiles a partir de la presentación del documento correspondiente, salvo que concurran circunstancias excepcionales que justifiquen su ampliación. La calificación del registrador, que determina si procede o no la inscripción, puede ser positiva o negativa, en función de si el título cumple con todos los requisitos legales exigidos o si se detectan irregularidades que impidan su registro.

No es admisible interponer recurso ante la DGRN contra una calificación positiva del registrador. La DGRN ha recalcado en reiteradas ocasiones que el recurso contra la calificación del registrador sólo procede cuando este deniega la inscripción por la existencia de ciertos defectos o impedimentos (RDGRN de 18 de diciembre de 2014<sup>6</sup>). El recurso tiene como objetivo verificar la adecuación a la legalidad de una calificación negativa del registrador. En el caso de una calificación positiva y la consecuente inscripción, los asientos practicados quedan bajo la tutela de los tribunales y producen plenos efectos. Estos no pueden ser revisados en recurso gubernativo, ni en cuanto a la legalidad del asiento ni a la calificación positiva que lo sustenta, salvo que se declare su inexactitud conforme a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria y sus mecanismos de rectificación (RDGRN de 13 de septiembre de 2018<sup>7</sup> y RDGSJyFP de 12 de noviembre de 2020<sup>8</sup> y de 31 de enero de 2022<sup>9</sup>).

Frente a la denegación de la inscripción de una compraventa por parte del Registrador de la Propiedad, el interesado cuenta con diversos mecanismos legales para defender sus derechos: subsanar el defecto que ha motivado la denegación (art. 19. LH); recurrir ante la DGRN o, ante el Juzgado de Primera Instancia competente (art. 66 y 324 de la LH); o solicitar una calificación sustitutiva, conforme al artículo 19 bis de la LH<sup>10</sup>.

---

<sup>6</sup>RDGRN de 18 de diciembre de 2014, *BOE* núm. 20, de 23 de enero de 2015, pp. 5055 a 5059; FD3.

<sup>7</sup>RDGRN de 13 de septiembre de 2018, *BOE* núm. 238, de 2 de octubre de 2018, pp. 95226 a 95243; FD3

<sup>8</sup>RDGSJyFP de 12 de noviembre de 2020, *BOE* núm. 309, de 25 de noviembre de 2020, pp. 104649 a 104656; FD3.

<sup>9</sup>RDGSJyFP de 31 de enero de 2022, *BOE* núm. 41 de 17 de febrero de 2022, pp. 20401 a 20405; FD2 y 3

<sup>10</sup>VALERO FERNÁNDEZ-REYES A. Los Recursos contra la Calificación Registral. *Registradores de Madrid*, 2011. Disponible en: [https://www.registradoresdemadrid.org/revista/31/Comentarios/LOS-RECURSOS-CONTRA-LA-CALIFICACION-REGISTRA-L-Por-Angel-Valero-Fernandez-Reyes#I](https://www.registradoresdemadrid.org/revista/31/Comentarios/LOS-RECURSOS-CONTRA-LA-CALIFICACION-REGISTRA-L-Por-Angel-Valero-Fernandez-Reyes#/)

En consecuencia, tanto los notarios como los registradores de la propiedad, complementariamente, desempeñan un papel fundamental en la seguridad jurídica preventiva, por lo que el documento público, así como la inscripción, debe reflejar de forma cierta todas aquellas circunstancias referentes a los otorgantes que tengan incidencia en el derecho o derechos objeto de protección registral (RDGRN de 2 abril de 2018<sup>11</sup>). En el caso de personas casadas, la titularidad de los inmuebles puede verse afectada por el régimen económico matrimonial aplicable, el cual define los derechos y obligaciones de cada cónyuge. Para garantizar la transparencia y previsibilidad en las transacciones inmobiliarias, resulta fundamental que el Registro de la Propiedad publique el régimen económico matrimonial al que está sujeta la propiedad inscrita (RDGRN de 7 de septiembre de 2018<sup>12</sup>).

Este estudio se centra en las particularidades de la inscripción de la adquisición y enajenación de bienes inmuebles situados en España por cónyuges extranjeros sujetos a una legislación extranjera. Por lo tanto, antes de adentrarse en los detalles de su inscripción registral, se examinarán brevemente las normas de conflicto del Derecho español que determinan la ley aplicable al régimen económico matrimonial, ya que esta regulará los aspectos patrimoniales de su relación, incluyendo la titularidad de los bienes inmuebles, la administración de los mismos y su distribución en caso de disolución del matrimonio.

## **2.2. Determinación de la ley aplicable al régimen económico matrimonial**

La adquisición de inmuebles por parte de cónyuges exige, como paso previo indispensable, la determinación precisa de la ley aplicable a su régimen económico matrimonial. Esta determinación resulta fundamental para garantizar la seguridad jurídica y la correcta inscripción de los derechos adquiridos sobre los bienes inmuebles.

La normativa del ordenamiento español que regula la ley aplicable a los efectos personales y patrimoniales del matrimonio ha experimentado diversas reformas a lo largo del tiempo. El Reglamento 2016/1103 (RREM), plenamente aplicable desde el 29 de enero de 2019, representa un hito significativo en la determinación de la ley aplicable al régimen económico matrimonial, introduciendo un cambio de paradigma al establecer una clara distinción entre dos períodos temporales: los matrimonios celebrados antes del 29 de enero de 2019, y los celebrados después de esa fecha. El mismo límite temporal determina la normativa aplicable a los pactos de elección de ley aplicable al régimen económico matrimonial. Para los matrimonios transfronterizos,

---

<sup>11</sup>RDGRN de 2 de abril de 2018, *BOE* núm. 90, de 13 de abril de 2018, pp. 38304 a 38310; FD2.

<sup>12</sup>RDGRN de 7 de septiembre de 2018, *BOE* núm. 233, de 26 de septiembre de 2018, pp. 92646 a 92654; FD2.

celebrados antes del 29 de enero de 2019, así como para los matrimonios entre cónyuges de distintas vecindades civiles (conflictos interregionales)<sup>13</sup>, la ley aplicable al régimen económico matrimonial vendrá determinada por las normas del CC en la materia. Para los posteriores, serán las del RREM las encargadas de establecerla.

A su vez, en el marco de la regulación conflictual del CC, resulta fundamental tener en cuenta que las modificaciones legislativas que se fueron sucediendo a lo largo del tiempo, que han implicado también una respuesta diferente en función de la fecha del matrimonio. De acuerdo con la jurisprudencia consolidada (entre otras, SAP de Barcelona de 10 de enero de 2024)<sup>14</sup>, la ley aplicable es la vigente en el momento de la celebración del matrimonio. Este principio se basa en los conceptos de unidad e inmutabilidad, considerados principios generales del derecho, especialmente en lo que respecta a los derechos adquiridos. No obstante, cabe señalar que el derecho a capitular siempre prevalece. En consecuencia, es posible que un matrimonio haya transcurrido bajo la vigencia de varias de estas reformas, lo que resalta aún más la importancia de determinar con precisión la fecha de celebración del mismo.

#### *1) Matrimonios contraídos antes de 1978*

Con anterioridad a la entrada en vigor de la Título Preliminar del Código Civil de 1974<sup>15</sup>, la legislación española se basaba en el principio de unidad familiar, estableciendo que el régimen económico matrimonial se regía por la ley personal del marido en el momento de la celebración del matrimonio, de acuerdo con lo previsto en los artículos 9, 12, 13, 14 y 15, penúltimo párrafo, del Código Civil en su redacción originaria<sup>16</sup>.

---

<sup>13</sup>Aunque los conflictos interregionales no son el objeto principal de este estudio, consideramos oportuno abordarlos brevemente, haciendo mención a ellos en algunos casos debido a su estrecha relación con las soluciones establecidas para los conflictos internacionales y al contexto específico de España, donde existen diversas vecindades civiles.

<sup>14</sup>SAP de Barcelona núm. 19/2024, de 10 de enero de 2024; FD2.

<sup>15</sup> Reforma introducida por la Ley de Bases 3/1973, BOE de 17 de marzo, núm. 69, de 21 de marzo de 1973 (entrada en vigor el 10/05/1973) y por el Decreto 1834 de 31 de mayo de 1974 de reforma del Título Preliminar del Código Civil, BOE núm. 163, de 9 de julio de 1974 (entrada en vigor el 29/07/1974).

<sup>16</sup>Ejemplos de aplicación de este principio se encuentran, en primer lugar, en relación con un conflicto interregional en la STS de 11 de febrero de 2005. En este caso, el matrimonio, celebrado en Ibiza en 1973, estaba conformado por un hombre con vecindad foral balear y una mujer con vecindad civil común. La sentencia aplicó el régimen económico matrimonial de separación absoluta de bienes, establecido en el artículo 66 de la Compilación del Derecho Civil Especial de Baleares de 19 de abril de 196, en virtud de la vecindad foral del marido, conforme al principio de inmutabilidad del régimen económico matrimonial. (STS Sala de lo Civil núm.791/2005, 11 de febrero de 2005; FD3). En segundo lugar, en relación con un conflicto de leyes internacional, se cita la SAP de las Islas Baleares de 15 de julio de 2002. En este caso, el matrimonio, celebrado en 1948, estaba compuesto por un mallorquín y una francesa. La Audiencia aplicó la ley de la vecindad civil del marido (balear), estableciendo el régimen económico matrimonial de separación absoluta de bienes. En su fundamento de derecho quinto, la sentencia argumentó que la inmutabilidad del régimen económico matrimonial se basa en su naturaleza jurídica, siendo una consecuencia del matrimonio independiente de la voluntad de los contrayentes. (SAP de las Islas Baleares núm. 2004/2002 de 15 de julio de 2002).

La reforma del Título Preliminar del Código Civil de 1974, mantuvo en gran medida el esquema anterior, conservando como punto de conexión la ley personal del marido en el momento de contraer el matrimonio. Esta ley se aplicaría en ausencia de capitulaciones matrimoniales o de una ley nacional común. La ley de nacionalidad del varón fijaba, de forma inalterable salvo pacto expreso en capitulaciones, el régimen económico matrimonial. El cambio de nacionalidad no afectaba a este régimen, a menos que los cónyuges lo acordaran expresamente y su nueva ley nacional no lo impidiera.

Adicionalmente, es importante destacar que la aplicación retroactiva de la regulación normativa sobre los puntos de conexión introducida por la Ley de 15 de octubre de 1990 se encuentra prohibida, tal como lo establece la RDGRN de 9 de julio de 2014<sup>17</sup>, en consonancia con la doctrina de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 2005<sup>18</sup>. Esta prohibición se fundamenta en el principio de seguridad jurídica, que exige que las normas legales no puedan aplicarse a situaciones preexistentes a su entrada en vigor. En consecuencia, los matrimonios contraídos antes de la entrada en vigor del Título Preliminar del Código Civil según la Ley de Bases de 1973 o antes de la promulgación de la Constitución Española se regirán por la última ley nacional común durante el matrimonio y en su ausencia, por la ley nacional del marido en el momento de la celebración del matrimonio. Este principio también ha sido reiterado recientemente en la SAP de Barcelona de 10 de enero de 2024<sup>19</sup>.

## 2) *Matrimonios contraídos matrimonio entre diciembre de 1978 y noviembre de 1990*

Tras la entrada en vigor de la Constitución Española, el 29 de diciembre de 1978, la redacción del Código Civil, que consideraba aplicable la ley personal del marido (artículos 9 y 14 del CC de entonces), continuaba formalmente vigente. Esto implicaba que la mujer seguía la nacionalidad o, en su caso, la vecindad civil del marido, determinando así el régimen matrimonial en función de dicha ley personal. Sin embargo, la Sentencia del Tribunal Constitucional (STC) de fecha 14 de febrero de 2002<sup>20</sup> declaró la inconstitucionalidad de esa redacción. Consideró a su vez que correspondía a los órganos judiciales, la tarea de suplir, mediante los medios que el ordenamiento jurídico pone a su disposición, cualquier vacío que la anulación del inciso del precepto cuestionado pudiera generar respecto a la determinación de un punto de conexión subsidiario.

---

<sup>17</sup>RDGRN de 9 de julio de 2014, *BOE* núm. 185, de 31 de julio de 2014, pp. 61202 a 61207; FD5.

<sup>18</sup>STS Sala de lo Civil núm 791/2005 de 11 de febrero de 2005; FD3.

<sup>19</sup>SAP de Barcelona núm. 19/2024, de 10 de enero de 2024; FD3.

<sup>20</sup>STC núm 39/2002, de 14 de febrero de 2002, *BOE* n° 63, de 14 de marzo de 2002, pp.113 a 120; FJ5.

Las soluciones para establecer la ley aplicable al régimen matrimonial para matrimonios mixtos durante el período 1978-1990 han sido diversas<sup>21</sup>, no resueltas en su totalidad por el legislador, tal y como se desprende de la RDGRN de 9 de julio de 2014<sup>22</sup>, y se reitera en la RDGRN de 15 de marzo de 2017<sup>23</sup>. Adicionalmente, cabe destacar que la DGRN ha admitido, en sus resoluciones, la posibilidad de que los regímenes económico matrimoniales correspondientes a este periodo temporal se rijan por la ley personal de marido, siempre que las partes así lo manifiesten. Esta admisión se basa en el principio de que las partes pueden, voluntariamente, subsanar la laguna legal existente mediante su propia decisión, reconociendo, con carácter retroactivo al inicio de su matrimonio, la aplicación de la ley del marido<sup>24</sup>.

### 3) *Matrimonios contraídos a partir del 7 de noviembre de 1990*

La Ley 11/1990, de 15 de octubre<sup>25</sup> reforma la redacción de algunos apartados del artículo 9 del Código Civil, en particular los apartados 2 y 3.

---

<sup>21</sup>Frente a la diversidad de soluciones posibles para resolver la laguna legal en materia de régimen económico matrimonial, la jurisprudencia opta por recurrir a un punto de conexión neutro, objetivo y común a ambos cónyuges. Un ejemplo de este enfoque lo encontramos en la SAP de Barcelona de 17 de abril de 2007. En este caso, la Audiencia propuso como punto de conexión la ley del lugar de residencia del matrimonio después de su celebración. Se trataba de un matrimonio celebrado en Alemania en 1985, donde la esposa era de nacionalidad suiza y el esposo español con vecindad común. No se habían otorgado capitulaciones matrimoniales ni antes ni después del matrimonio. La Audiencia concluyó que la ley aplicable al régimen económico matrimonial era la alemana, al ser la residencia habitual de los cónyuges tras la celebración del matrimonio (SAP de Barcelona núm. 5007/2007, de 17 de abril de 2007; FD3). Hubo que esperar hasta el 14 de febrero de 2002, para que el Tribunal Constitucional (TC) declarase la inconstitucionalidad del último inciso del artículo 9.2 del Código civil de 1974, en lo que se refiere a la ley nacional del marido.

Esta misma solución se aplicó en la SAP de Tarragona de 15 de junio de 2006, en un caso de conflicto de leyes interregionales. El matrimonio se celebró en Tarragona en 1981, el marido tenía vecindad civil común al momento de la celebración y la esposa era catalana. No se otorgaron capitulaciones matrimoniales. Dado que residieron en Tarragona después del matrimonio, la sentencia concluyó que el régimen económico matrimonial aplicable era el catalán de separación de bienes (SAP de Tarragona núm. 1040/2006, de 15 de junio de 2006; FD4).

<sup>22</sup>RDGRN de 9 de julio de 2014, *BOE* núm. 185, de 31 de julio de 2014, pp. 61202 a 61207; FD 9.

<sup>23</sup>RDGRN 15 de marzo de 2017 *BOE* núm. 80, de 4 de abril de 2017, pp. 25758 a 25767; FD 5.

<sup>24</sup>La RDGRN de 9 de julio de 2014 analiza un caso de matrimonio entre un español y una alemana contraído en Alemania en 1983, país en el que fijaron su residencia habitual tras el matrimonio, adicionalmente el matrimonio fue inscrito en el Registro Civil del Consulado General de España en Dusseldorf (Alemania). La RDGRN señala que la lógica del sistema jurídico español implica la inmutabilidad inicial de los efectos del matrimonio, fijándolos en el momento de su celebración. Sin embargo, en el caso de matrimonios contraídos con posterioridad a la entrada en vigor de la Constitución Española de 1978, bajo la ley de 1974, es necesario considerar que la declaración de inconstitucionalidad de algunos preceptos de dicha ley no ha sido resuelta por el legislador. En este contexto, la RDGRN establece que, si bien la inconstitucionalidad no puede tener efectos automáticos, nada impide que la laguna legal sea subsanada voluntariamente por la decisión de ambos cónyuges. De este modo, los cónyuges pueden reconocer con carácter retroactivo al inicio de su matrimonio la aplicación de la ley española, siempre que así lo acuerden expresamente (*BOE* núm. 185, de 31 de julio de 2014, pp. 61202 a 61207; FD9).

<sup>25</sup>Ley 11/1990, de 15 de octubre, sobre reforma del Código Civil, en aplicación del principio de no discriminación por razón de sexo, *BOE* núm. 250, de 18 de octubre de 1990 (entrada en vigor 07/11/1990).

En ausencia de capitulaciones matrimoniales, la ley aplicable a los efectos del matrimonio (personales y patrimoniales) se determinará conforme a los puntos de conexión establecidos en el artículo 9.2 del CC en el siguiente orden:

- 1º.-La ley personal común de los cónyuges al tiempo de contraer matrimonio.
- 2º.-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<sup>26</sup>.
- 3º.- La ley de residencia habitual común inmediatamente posterior a la celebración del matrimonio.
- 4º.- La ley del lugar de celebración del matrimonio<sup>27</sup>.

En el caso de conflictos interregionales, se introdujo un nuevo apartado en el artículo 16 del CC, con dos nuevas reglas específicas para la determinación de la ley aplicable al régimen económico matrimonial. Por un lado una regla de acotamiento, la cual establece que los efectos del matrimonio entre españoles se regularán por la ley española aplicable según los criterios del artículo 9. Y, como consecuencia de la anterior una regla de cierre; en caso de que no sea posible determinar la ley aplicable de acuerdo dichos criterios, será aplicable el régimen sustantivo del Código Civil.

En cuanto a la autonomía de la voluntad en los matrimonios que realicen pactos o capitulaciones “por los que se estipule, modifique o sustituya el régimen económico del matrimonio”, el artículo 9.3 del CC establece “serán válidos cuando sean conformes bien a la ley que rija los efectos del matrimonio, bien a la ley de la nacionalidad o de la residencia habitual de cualquiera de las partes al tiempo del otorgamiento”. Estas disposiciones permiten a los cónyuges elegir el marco legal más adecuado para sus circunstancias personales, garantizando así una mayor

---

<sup>26</sup>La aceptación de la autonomía de la voluntad conflictual en relación con la ley que regula los efectos del matrimonio, aunque sujeta a ciertos requisitos, fue bien recibida por los especialistas en la materia. No obstante, señalaron su papel secundario frente a la opción permitida por el siguiente numeral del Código Civil (art. 9.3), lo que limita su aplicación principalmente a la elección de la ley aplicable a los efectos personales del matrimonio. [QUINZÁ REDONDO P., Inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de compraventa bajo el régimen económico matrimonial extranjero: La DGRN de 10 de mayo de 2017. *Bitácora Millennium DIPr*, núm. 6º, 2017, p.6].

<sup>27</sup>No obstante, como bien señala Quinzá Redondo, esta conexión fue objeto de severas críticas por parte de la doctrina mayoritaria. Se argumentaba que podía conducir a la aplicación de una ley muy alejada de la realidad de los cónyuges, a menos que estos tuvieran la intención de establecerse en ese lugar (“animus ibi permanendi”). Su carácter potencialmente fortuito y circunstancial -como en los matrimonios celebrados en países exóticos- sugería que la ley más vinculada a los cónyuges hubiera sido una opción más conveniente. [QUINZÁ REDONDO P., Inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de compraventa bajo el régimen económico matrimonial extranjero: La DGRN de 10 de mayo de 2017. *op. cit.*, p.7].

flexibilidad y seguridad jurídica en la regulación de sus relaciones matrimoniales. El artículo 9.3 CC, es una norma de conflicto especial en relación con el artículo 9.2 CC, materialmente orientada, que trata de salvar la eficacia de los capítulos siempre que puedan acogerse a cualquiera de las legislaciones mencionadas.

### **B) Matrimonios celebrado o pactos de elección de ley realizados después del 29 de enero de 2019**

El Reglamento (UE) 2016/1103 se aplica en el contexto de los regímenes económicos matrimoniales con elemento internacional. Conforme a su artículo 69.3, las disposiciones del capítulo III, destinado a regular el Derecho aplicable, solo serán de aplicación “a los cónyuges que hayan celebrado su matrimonio o que hayan especificado la ley aplicable al régimen económico matrimonial después del 29 de enero de 2019”. Es en ese momento en el que se produce un desplazamiento de nuestras normas –artículos 9.2 y 3 CC– para la resolución de los conflictos de leyes internacionales en esta materia.

El artículo 22 del RREM establece el principio de autonomía de la voluntad como criterio principal para determinar la ley aplicable al régimen económico matrimonial, ya sea pactado o legal. Este principio, en línea con otros reglamentos europeos, otorga a los cónyuges la facultad de elegir la ley que regirá su régimen patrimonial matrimonial. Las opciones disponibles son: la ley de la residencia habitual común o la ley de la nacionalidad de cualquiera de los cónyuges. En ausencia de pacto, la ley aplicable determinará de acuerdo con los puntos de conexión en cascada establecidos en el artículo 26 del RREM:

- 1) La ley de la primera residencia habitual común tras la celebración del matrimonio<sup>28</sup>.

---

<sup>28</sup>En relación al término “primera residencia tras la celebración”, es necesario precisar, tal como lo establece el Código Civil español de manera más explícita, que se refiere a la “residencia habitual común inmediatamente posterior a la celebración del matrimonio”. El considerando 49 del RREM también emplea el adverbio “inmediatamente” para reforzar este concepto.

Sin embargo, como señala Quinzá Redondo, la fijación temporal del punto de conexión en el momento posterior a la celebración del matrimonio conlleva el riesgo de que los cónyuges se vean sometidos a una ley que ya no les “representa”, es decir, con la que ya no tienen una vinculación real. Esto podría ocurrir, por ejemplo, si los cónyuges cambian su residencia habitual común durante el matrimonio. Para evitar los efectos negativos de esta rigidez, el artículo 26.3 del RREM permite excepcionar la aplicación de la ley del Estado de la primera residencia habitual común de los cónyuges tras la celebración del matrimonio en favor de la ley de la última residencia habitual común, siempre que se cumplan ciertos requisitos: 1) Los cónyuges deben haber tenido su última residencia habitual en ese otro Estado miembro durante un período considerablemente más largo que en el de la primera residencia habitual y 2) Debe demostrarse que ambos cónyuges se basaron en la ley de ese otro Estado para organizar su patrimonio. [QUINZÁ REDONDO P., Inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de compraventa bajo el régimen económico matrimonial extranjero: La DGRN de 10 de mayo de 2017. *op. cit.*, p.9].

- 2) La ley de la nacionalidad común de los cónyuges en el momento de la celebración del matrimonio<sup>29</sup>.
- 3) La ley con la que ambos cónyuges tengan la conexión más estrecha en el momento de la celebración del matrimonio<sup>30</sup>.

Finalmente, cabe mencionar que el RREM se fundamenta en varios principios clave. La universalidad (art. 20) establece que la ley aplicable al régimen económico matrimonial se aplica universalmente, incluso si no pertenece a un Estado miembro de la UE. La unidad (art. 21) implica que la ley aplicable abarca todos los bienes de los cónyuges, sin importar su ubicación. La inmutabilidad (considerando 46) garantiza la seguridad jurídica, evitando cambios en la ley aplicable sin el consentimiento expreso de los cónyuges y sin efectos retroactivos, a menos que se acuerde lo contrario, y protegiendo los derechos de terceros. La permanencia (art. 22) establece que la ley no cambia con las vicisitudes del matrimonio, salvo pacto en contrario, con excepción, bajo ciertos requisitos, a favor de la última residencia habitual común (art. 26.3). La unidireccionalidad (art. 32) no permite el reenvío a la ley de otro Estado miembro. Por último, la exterioridad (art. 35) especifica que el Reglamento no se aplica a conflictos internos dentro de Estados miembros con varias unidades territoriales y sus propias normas de derecho internacional privado, como es el caso de España, donde para conflictos interregionales y matrimonios transfronterizos celebrados antes del 29 de enero de 2019, se aplican los artículos 9.2 y 9.3 del Código Civil<sup>31</sup>.

La correcta aplicación de la norma de conflicto correspondiente permitirá determinar si la ley aplicable al régimen económico matrimonial de los cónyuges es una ley extranjera o la legislación española<sup>32</sup>. Esta determinación es fundamental para proceder a la inscripción de la

---

<sup>29</sup>Es importante destacar que este segundo criterio no se aplica si los cónyuges comparten más de una nacionalidad común. En tales casos, la determinación de la ley aplicable al régimen económico matrimonial se basará exclusivamente en los criterios 1) y 3), primera residencia habitual común al momento del matrimonio y vínculo más estrecho con un Estado miembro. El análisis de las situaciones de cónyuges con doble nacionalidad o múltiples nacionalidades comunes excede el alcance de este trabajo. Sin embargo, es fundamental reconocer que estos casos presentan complejidades adicionales en la determinación de la ley aplicable, lo que requiere un examen profundo de los puntos de conexión y las circunstancias específicas de cada caso.

<sup>30</sup>El considerando 49 del Reglamento subraya enfáticamente que “debe quedar claro que estas conexiones deben ser las existentes en el momento de la celebración del matrimonio”. Esta afirmación resalta la importancia de considerar únicamente las circunstancias y vínculos que existían efectivamente al momento de la unión matrimonial para determinar la ley aplicable al régimen económico matrimonial.

<sup>31</sup>MARTORELL GARCÍA V., *Capitulaciones Matrimoniales Transfronterizas: ¿Su Inscripción en el Registro Civil? Notarios y Registradores*, 2022. p. 2. Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/las-capitulaciones-matrimoniales-transfronterizas-precisan-inscribirse-en-el-registro-civil/>

<sup>32</sup>Si bien la mayoría de las resoluciones analizadas en este trabajo corresponden a matrimonios celebrados antes del 29 de enero de 2019, donde el CC es la normativa aplicable, se prevé un cambio en el panorama legal en un futuro

finca en el Registro de la Propiedad, debido a que si la ley aplicable al régimen económico matrimonial es una ley extranjera existe una cierta flexibilización en la inscripción adquisición, tal y como se analizará a continuación.

### **3. INSCRIPCIÓN DE LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES POR CÓNYUGES EXTRANJEROS**

La aplicación de un ordenamiento jurídico extranjero no implica la renuncia a determinar la situación jurídica publicada ni permite al Notario español adoptar una postura pasiva. El artículo 159 del RN no establece distinciones al respecto. Por tanto, el Notario autorizante debe investigar la situación de los otorgantes para verificar la existencia de un contrato o capitulaciones matrimoniales y, en su caso, testimoniar sobre los aspectos particulares relevantes, tal y como lo exige el mencionado precepto.

En el caso de adquisiciones inmobiliarias realizadas por personas cuyo régimen económico matrimonial está sujeto a una ley extranjera, el principio de publicidad registral, sigue siendo plenamente aplicable. Nuestro sistema registral exige, en general, que la extensión de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad esté claramente determinada (art. 51.6 RH). Doctrinalmente, para la adquisición de un bien por un extranjero casado, se debería acreditar el régimen económico matrimonial en el momento de la inscripción (art. 51.9 a) RH). Sin embargo, la determinación del régimen matrimonial aplicable, implica conocer el Derecho extranjero, lo cual no es una obligación para los funcionarios españoles. Este conflicto entre la exigencia legal de publicar los derechos adquiridos y las dificultades para determinar el régimen matrimonial aplicable ha sido objeto de constante atención por parte de la DGRN, que lo aborda específicamente en el artículo 92 del RH.

---

próximo. Con el aumento de casos que involucran el Reglamento 2016/1103, este último se convertirá en la norma principal para matrimonios transfronterizos. En este contexto, la obra “Regímenes económico matrimoniales transfronterizos. Un estudio del Reglamento (UE) N° 2016/1103” de Jiménez Blanco se erige como una herramienta invaluable para los operadores jurídicos. Esta monografía ofrece una guía clara y precisa para identificar la norma aplicable en cada caso concreto, proporcionando las herramientas necesarias para su correcta interpretación y aplicación. Jiménez Blanco profundiza en el análisis del Reglamento 2016/1103, centrándose entre otros aspectos en la ley aplicable al régimen económico matrimonial. La obra no solo proporciona información clave a los cónyuges sobre la regulación de su régimen y las reglas que rigen su relación patrimonial, sino que también se convierte en una herramienta invaluable para los operadores jurídicos. En el ámbito del Reglamento 2016/1103, donde aún no existe una jurisprudencia consolidada en todos los casos, la doctrina jurídica constituye una fuente fundamental para la interpretación de la norma. En este sentido, esta obra aporta valiosas referencias doctrinales que enriquecen la comprensión del Reglamento, facilitando su aplicación en casos concretos. [RODRÍGUEZ RODRIGO, J. Pilar Jiménez Blanco. Regímenes económico matrimoniales transfronterizos. Un estudio del Reglamento (UE) No 2016/1103. *Cuadernos De Derecho Transnacional*, 13(2), 2021, 1135-1137]

### 3.1. El artículo 92 RH: consideraciones generales

La adquisición de inmuebles por cónyuges extranjeros presenta desafíos singulares en la determinación del régimen económico matrimonial aplicable. La heterogeneidad de regímenes económicos matrimoniales a nivel global constituye el principal obstáculo. En ciertas circunstancias, puede no existir un régimen formalmente establecido, mientras que en otras, la complejidad o desconocimiento del régimen por parte tanto de las partes involucradas como del profesional jurídico pueden generar dificultades.

En reconocimiento a estas dificultades, la normativa española se flexibiliza en los casos de inscripción de bienes a favor de adquirentes casados sujetos a legislación extranjera. El artículo 92 del RH, tras la reforma de 1982<sup>33</sup>, dispone que “cuando el régimen económico-matrimonial del adquirente o adquirentes casados estuviere sometido a legislación extranjera, la inscripción se practicará a favor de aquél o aquéllos haciéndose constar en ella que se verifica con sujeción a su régimen matrimonial, con indicación de éste, si constare”.

Tal modificación vino a recoger, la reiterada doctrina de la DGRN, que, con carácter práctico y en aras del desenvolvimiento del tráfico jurídico, estimaba que, en el momento de la inscripción de bienes a favor de adquirentes casados bajo régimen económico matrimonial sometido a legislación extranjera, no era necesario que se hiciese constar dicho régimen concreto, sin perjuicio de la posibilidad de su expresión si constare. En consecuencia, la redacción del artículo 92 del RH permite dejar indeterminado el régimen matrimonial aplicable a priori, trasladando al momento de la disposición del bien la acreditación de la vigencia y contenido del Derecho extranjero aplicable. La Resolución de 2 de abril de 2018<sup>34</sup>, califica esta solución como “acertada”: «la solución más acertada consiste en 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»), 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)».

Esta solución práctica equilibra la exigencia de publicidad registral completa (art. 51.6 y 51.9 del RH) con las dificultades para determinar el régimen matrimonial aplicable, considerando que los

---

<sup>33</sup>Real Decreto 3215/1982, de 12 de noviembre, por el que se reforman determinados artículos del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria, como consecuencia de la Ley 11/1981, de 13 de mayo.

<sup>34</sup>RDGRN de 2 de abril de 2018, *BOE* núm. 90, de 13 de abril de 2018, pp. 38304 a 38310;FD2.

funcionarios españoles no están obligados a conocer el Derecho extranjero. Esta flexibilización se aparta de la regla general del sistema registral, que exige la clara determinación de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad (RDGRN 2 abril de 2018<sup>35</sup>; RDGSJyFP 12 de diciembre de 2023<sup>36</sup>).

Es necesario tener en cuenta que el artículo 92 del RH establece un requisito indispensable para su aplicación: el régimen económico matrimonial del adquirente o adquirentes casados debe estar sujeto a una legislación extranjera. En consecuencia, este artículo sólo rige en aquellos casos en que las relaciones patrimoniales entre los cónyuges se rigen por una ley extranjera.

La DGRN, a través de diversas resoluciones (RDGRN de 15 de julio de 2011<sup>37</sup>, 2 de abril<sup>38</sup> y 19 de octubre de 2018<sup>39</sup>; y RDGSJyFP de 10 junio 2020<sup>40</sup>, 11 mayo<sup>41</sup> y 28 de noviembre de 2022<sup>42</sup>), ha establecido que el Notario español, en virtud del artículo 12.6 del CC, está obligado a aplicar la norma de conflicto española y, a través de ella, determinar la ley material que rige el régimen económico de los cónyuges. Incluso si desconoce el contenido de la ley extranjera aplicable, el notario debe reflejar claramente en la escritura pública cuál es el Derecho que regula las relaciones patrimoniales entre los cónyuges. Es importante destacar que la falta de obligación de conocer el Derecho extranjero no exime al notario del deber de determinar cuál es la legislación extranjera aplicable.

Esta exigencia queda claramente ilustrada en la RDGRN del 10 de mayo de 2017<sup>43</sup>. En este caso, un adquirente de nacionalidad rusa compraba un inmueble mediante compraventa, estando casado con una ciudadana ucraniana. Ambos cónyuges, sin aportar prueba alguna, declararon estar sujetos al régimen económico matrimonial ucraniano. La resolución destaca que la mera declaración de los cónyuges respecto a la aplicación de la ley ucraniana no es suficiente para determinar la ley aplicable. En su lugar, la calificación del elemento internacional del supuesto de hecho, conforme al artículo 12, párrafo primero, del Código Civil, conduce a la norma de conflicto que determinará, a su vez, si la ley aplicable al régimen económico matrimonial es la española o si es un Derecho extranjero.

---

<sup>35</sup>RDGRN de 2 de abril de 2018, *BOE* núm. 90, de 13 de abril de 2018, pp. 38304 a 38310; FD 2.

<sup>36</sup>RDGSJyFP de 12 de diciembre de 2023, *BOE* núm. 16, de 18 de enero de 2024, pp. 6702 a 6714; FD 3.

<sup>37</sup>RDGRN de 15 de julio de 2011, *BOE* núm. 229, de 23 de septiembre de 2011, pp. 100709 a 100716; FD2.

<sup>38</sup>RDGRN de 2 de abril de 2018, *BOE* núm. 90, de 13 de abril de 2018, pp. 38304 a 38310; FD2.

<sup>39</sup>RDGRN de 19 de octubre de 2018, *BOE* núm. 291, de 3 de diciembre de 2018, pp. 118734 a 118740; FD3.

<sup>40</sup>RDGSJyFP de 10 de junio de 2020, *BOE* núm. 207, de 31 de julio de 2020, pp. 61041 a 61046; FD3.

<sup>41</sup>RDGSJyFP de 11 de mayo de 2022, *BOE* núm. 130, de 1 de junio de 2022, pp. 75226 a 75232; FD 2, 3, 4.

<sup>42</sup>RDGSJyFP de 28 de noviembre de 2022, *BOE* núm.304, 20 de diciembre de 2022, pp.178276 a 178283; FD3, 4, 6.

<sup>43</sup>RDGRN de 10 de mayo de 2017, *BOE* núm. 127, de 29 de mayo de 2017, pp. 43703 a 43708; FD6, 7, 8.

En el mismo sentido, la RDGSJyFP de 29 de octubre de 2020<sup>44</sup> abordó un caso similar. En esta ocasión, dos cónyuges de distinta nacionalidad (española y bielorrusa, respectivamente) adquirieron una finca, constando en la escritura que estaban “casados en régimen de separación de bienes”, pero sin determinar la ley aplicable. La resolución concluyó que ante la falta de determinación de cuál es la ley aplicable (española o extranjera) al régimen económico matrimonial, no se puede proceder a la inscripción.

Sin embargo, no siempre la Dirección General ha exigido la constancia de la norma de conflicto aplicada ni de las circunstancias del caso que se han tenido en cuenta para determinar el Derecho extranjero aplicable. Así se observa en RDGRN de 19 de octubre de 2018<sup>45</sup>, dos cónyuges uno español y otro inglés, adquieren una finca en porciones diferentes, declarando que su régimen económico matrimonial es de separación absoluta de bienes según la legislación inglesa. El registrador suspendió la inscripción, argumentando que los compradores debían acreditar el punto de conexión por el cual su régimen económico-matrimonial se regía por la ley inglesa. El notario recurrente alegó que ninguna norma legal exige manifestar, y mucho menos acreditar, dicho punto de conexión. La resolución concluyó que tal acreditación no era necesaria. Además, señaló que en el derecho inglés no existe un régimen económico matrimonial propiamente dicho, sino una simple aplicación de la ley material del Reino Unido, y que en la escritura ya se había determinado que el régimen económico matrimonial era el legal. Por tanto, el registrador no puede exigir especificaciones adicionales.

Por lo tanto, si la ley aplicable al régimen económico matrimonial es una ley extranjera, la flexibilización del artículo 92 del RH será de aplicación, y la finca podrá inscribirse con sujeción a dicho régimen matrimonial foráneo. No será necesario especificar, salvo excepciones, el carácter concreto del régimen extranjero.

Conforme a lo establecido en el artículo 92 del RH, existen pues con carácter general dos alternativas:

- a) Inscribir el inmueble a favor del o los cónyuges adquirentes, dejando constancia en la inscripción de que la adquisición se realiza conforme a su régimen matrimonial. Esta es una opción frecuente en la práctica notarial habitual.
- b) Especificar el régimen económico matrimonial concreto.

---

<sup>44</sup>RDGSJyFP de 29 de octubre de 2020, *BOE* núm 309, de 25 de noviembre de 2020, pp. 104567 a 104575; FD3 y 5.

<sup>45</sup>RDGRN de 19 de octubre de 2018, *BOE* núm. 291, de 3 de diciembre de 2018, pp. 118734 a 118740; FD 4.

En principio, cualquiera de las dos opciones sería válida. Sin embargo la DGRN exige en ocasiones la precisión del régimen económico matrimonial para proceder a la inscripción. Lo analizaremos con detalle en los siguientes epígrafes.

### **3.2. Constatación y determinación del régimen económico matrimonial legal**

#### *3.2.1. Manifestación de los otorgantes como criterio general*

El artículo 92, para la inscripción admite la posibilidad de que se precise el régimen económico matrimonial “si constare”. La primera cuestión que plantea es por tanto como se constata dicho régimen y hasta qué punto es necesario precisarlo. En este punto, resulta crucial distinguir entre regímenes económicos matrimoniales pactados y legales. El artículo 159 del RN es plenamente aplicable en este contexto. El notario, tras informar y asesorar en Derecho a los otorgantes, basándose en sus manifestaciones (nacionalidad al contraer matrimonio, lugar de celebración o residencia habitual, existencia de capitulaciones), debe hacer constar si el régimen es convencional o legal. En ausencia de capitulaciones, concluirá que el régimen es el legal supletorio correspondiente<sup>46</sup>.

Por lo tanto en el caso de que el régimen económico matrimonial sea legal, “basta con la manifestación de los otorgantes”. Conforme al mencionado artículo, si han otorgado capitulaciones, la constatación del régimen requiere de acreditación, tanto de la inscripción de las capitulaciones matrimoniales en el registro correspondiente, como el contenido específico del régimen.

Esta situación no requiere mayor aclaración, ya que la inscripción se realizará conforme “al régimen económico matrimonial que rige como supletorio en el país X”. El notario tras

---

<sup>46</sup>Cabe destacar que la misma solución se aplica en los conflictos interregionales. Así lo ejemplifica la RDGRN de 15 de junio de 2009, donde se debatía la inscripción de una escritura otorgada en Valencia. En dicha escritura, los compradores simplemente declaraban que su régimen económico matrimonial era el de gananciales, sin determinar la ley personal aplicable. La registradora, en su calificación, exigía que se especificara la ley aplicable, para determinar si el régimen era el legal supletorio. En efecto, el régimen económico matrimonial de gananciales puede ser el régimen legal supletorio en defecto de capitulaciones matrimoniales, siempre que así lo determine la aplicación de las normas de Derecho interregional. No obstante, también puede ser un régimen convencional. La resolución, sin establecer una distinción clara entre los conceptos de régimen económico matrimonial y ley aplicable, concluyó que el notario tenía la obligación de especificar en la escritura si dicho régimen era legal o no, con el fin de eliminar cualquier duda sobre su origen. (RDGRN de 15 de junio de 2009, BOE núm. 179, de 25 de julio de 2009, pp. 63462 a 63465; FD3).

En la misma línea, la RDGRN de 5 de marzo de 2010 abordaba un caso similar. Los otorgantes de la escritura, de vecindad civil común, habían declarado en una escritura otorgada en una ciudad de Derecho común que estaban casados “en régimen de gananciales”. La cuestión era si era necesario especificar si tal régimen era legal o convencional. La resolución, haciendo referencia al artículo 159 del RN, concluyó que dicha especificación era necesaria, sin embargo no se hizo ninguna mención a la ley personal aplicable (BOE núm. 82, de 5 de abril de 2010, pp. 31056 a 31064; FD2).

determinar la ley aplicable, debe hacer referencia expresa a tal circunstancia –el carácter legal de dicho régimen– al recoger la manifestación de los otorgantes en el instrumento público. Esta manifestación, bajo la responsabilidad del notario, es suficiente para proceder a la inscripción correspondiente, sin necesidad de que el notario deba detallar las circunstancias fácticas (ej. lugar de residencia posterior al matrimonio o el lugar de celebración) que determinen las razones por las que el régimen económico-matrimonial de carácter legal de una concreta legislación es aplicable. Numerosas resoluciones de la DGRN (Resoluciones de 7 de septiembre de 2018<sup>47</sup>, 19 de octubre de 2018<sup>48</sup>) y de la DGSJyFP (Resoluciones de 21 de noviembre de 2022<sup>49</sup> y, más recientemente, la de 23 de enero de 2024<sup>50</sup>), avalan lo expuesto.

El Notario y el registrador no están compelidos a detallar el carácter específico del régimen económico matrimonial legal supletorio, en consonancia con la flexibilidad otorgada por el artículo 92 del RH. No obstante, también se contempla la posibilidad, incluso altamente recomendable, de establecer dicho régimen de manera expresa.

Como han señalado la DGRN (Resolución de 19 de octubre de 2018<sup>51</sup>) y la DGSJyFP (Resoluciones de 10 junio 2020<sup>52</sup>, 11 mayo<sup>53</sup> y 21<sup>54</sup> y 28 de noviembre de 2022, 23 de enero<sup>55</sup> y 12 de diciembre de 2023<sup>56</sup>) a través de diversas resoluciones: “si bien es cierto que en muchos casos determinar el régimen legal supletorio no es tarea sencilla, es necesario que el Notario, en cumplimiento de su deber genérico de control de legalidad de los actos y negocios que autoriza, despliegue la mayor diligencia al reflejar en el documento autorizado cuál es el régimen económico matrimonial que rige entre los esposos al redactar el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes, la cual debe indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico”. En este sentido, se entiende que el notario, actuando con la debida diligencia, deberá verificar la veracidad de las manifestaciones realizadas por el otorgante.

En definitiva, una vez determinada la ley aplicable, el proceso de inscripción de inmuebles por cónyuges extranjeros sujetos a un régimen legal se simplifica considerablemente. Esto se debe a que la determinación del régimen económico matrimonial se basa en la manifestación del

---

<sup>47</sup>RDGRN de 7 de septiembre de 2018, *BOE* núm. 233, de 26 de septiembre de 2018, pp. 92646 a 92654; FD3.

<sup>48</sup>RDGRN de 19 de octubre de 2018, *BOE* núm. 291, de 3 de diciembre de 2018, pp. 118734 a 118740; FD4.

<sup>49</sup>RDGSJyFP de 21 de noviembre de 2022, *BOE* núm. 297, de 12 de diciembre de 2022, pp. 170160 a 170167; FD4.

<sup>50</sup>RDGSJyFP de 23 de enero de 2024, *BOE* núm. 60, de 8 de marzo de 2024, pp. 27806 a 27812; FD4.

<sup>51</sup>RDGRN de 19 de octubre de 2018, *BOE* núm. 291, de 3 de diciembre de 2018, pp. 118734 a 118740; FD3.

<sup>52</sup>RDGSJyFP de 10 de junio de 2020, *BOE* núm. 207, de 31 de julio de 2020, pp. 61041 a 61046; FD3.

<sup>53</sup>RDGSJyFP de 11 de mayo de 2022, *BOE* núm. 130, de 1 de junio de 2022, pp. 75226 a 75232; FD2.

<sup>54</sup>RDGSJyFP de 21 de noviembre de 2022, *BOE* núm. 297, de 12 de diciembre de 2022, pp. 170160 a 170167; FD3.

<sup>55</sup>RDGSJyFP de 23 de enero de 2024, *BOE* núm. 60, de 8 de marzo de 2024, pp. 27806 a 27812; FD3.

<sup>56</sup>RDGSJyFP de 12 de diciembre de 2023, *BOE* núm. 16, de 18 de enero de 2024, pp. 6702 a 6714; FD2.

otorgante, y el notario no necesita cumplir con requisitos adicionales ni acreditar las circunstancias fácticas que llevaron a la aplicación de dicho régimen. Tampoco es necesario que el notario acredite que el régimen manifestado por el otorgante es el legal supletorio del ordenamiento aplicable, ni las características de dicho régimen. No obstante, sí que requiere alguna leve consideración teniendo en cuenta la regulación aplicable.

Comencemos analizando la situación de los matrimonios contraídos antes del 29 de enero de 2019. En estos casos, la norma de conflicto aplicable es el artículo 9.2 del CC, que establece como criterio de conexión preferente la ley nacional común de los cónyuges. La DGRN, ha manifestado que, en estos casos, no se requiere mayor aclaración cuando se trata de dos cónyuges extranjeros de la misma nacionalidad, ya que su régimen económico matrimonial, en ausencia de pacto, será el correspondiente a su ley nacional común. En estos casos, es frecuente que el Notario exprese que adquieren “conforme al régimen económico matrimonial de su nacionalidad”, sin más especificación (RDGRN, 7 de marzo de 2007<sup>57</sup>)<sup>58</sup>.

Sin embargo, cabe cuestionarse si, en estos casos, sería posible admitir el reenvío de primer grado, tal como lo contempla el artículo 12.3 del CC (DGSJyFP 30 de junio de 2021<sup>59</sup>). Según este artículo, existe la posibilidad de que el régimen económico matrimonial de dos extranjeros que establezcan su primera residencia familiar en España sea el español, en lugar del correspondiente a su nacionalidad. Aunque algunos doctrinarios, como Américo Alonso<sup>60</sup>, están a favor del reenvío, la mayoría de la doctrina lo rechaza en este ámbito. Espiñeira Soto<sup>61</sup> argumenta que, si bien en materia sucesoria la aplicación del reenvío presenta dificultades, estas se intensifican en el caso del régimen económico matrimonial. Al igual que en materia sucesoria, rige el principio de unidad: un único régimen debe regular la economía del matrimonio, con

---

<sup>57</sup>RDGRN de 7 de marzo de 2007, *BOE* núm. 75, de 28 de marzo de 2007, pp. 13510 a 13511; FD2.

<sup>58</sup>CASTELLANOS RUIZ E. Adquisición y transmisión de bienes inmuebles por matrimonios entre extranjeros: su inscripción en el Registro de Propiedad. *Derecho Privado y Constitución*, núm. 33, 2018, pp. 36-37.

<sup>59</sup>RDGSJyFP de 30 de junio de 2021, *BOE* núm. 173, de 21 de julio de 2021, pp. 87316 a 87327; FD2 de la calificación registral.

<sup>60</sup>AMÉRIGO ALONSO. Los regímenes matrimoniales extranjeros y el Registro de la Propiedad. Análisis crítico de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. *Registradores de Madrid*. 2018. p.4. Disponible en: <https://www.registradoresdemadrid.org/novedades/LOS-REGIMENES-MATRIMONIALES-EXTRANJEROS-Y-EL-REGISTRO-DE-LA-PROPIEDAD-PONENCIA-DE-ENRIQUE-AMERIGO-ALONSO-1214.aspx>

<sup>61</sup>ESPIÑEIRA SOTO I., Pinceladas de Derecho Internacional Privado. Matrimonio y uniones de hecho. Sus efectos. *Notarios y Registradores*, 2016. pp. 28-29 Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/internacional/varios-inter/pinceladas-matrimonio-y-uniones-de-hecho/>

independencia de la naturaleza de los bienes y su ubicación. Además, hay que considerar el principio de inmutabilidad legal del régimen económico matrimonial, por el cual este no puede cambiar por el mero hecho de que los cónyuges modifiquen su residencia. Su modificación sólo se produce por pacto expreso.

Para ilustrarlo, la autora propone un ejemplo: un matrimonio de nacionalidad suiza reside en España desde hace tiempo y decide adquirir un bien. El régimen legal aplicable según su nacionalidad común al contraer matrimonio es el de “separación de bienes con participación en ganancias”. Sin embargo, la ley suiza de Derecho Internacional Privado establece la aplicación de la ley del Estado en el que los cónyuges tengan su residencia habitual. ¿Debería aplicarse el régimen de gananciales al matrimonio suizo por residir en España, donde rige dicho régimen? ¿Se admite el reenvío? Espiñeira argumenta que la aplicación del reenvío en este caso es incorrecta por varias razones:

- 1) Alteración del orden jerárquico de los puntos de conexión: La doctrina internacionalista sostiene que el artículo 9.2 del CC español establece varios puntos de conexión ordenados de forma jerárquica. Admitir el reenvío podría alterar este orden, desvirtuando las prioridades establecidas por el legislador.
- 2) Afectación al principio de inmutabilidad legal del régimen: Admitir el reenvío supondría contravenir este principio. En el ejemplo planteado, se habría aplicado el régimen suizo antes de la residencia en España, y el mero cambio de residencia provocaría una alteración del régimen económico sin mediar pacto entre los cónyuges.
- 3) Dificultades prácticas en la aplicación del reenvío: La aplicación del reenvío se basa en la constatación de hechos cuya acreditación resulta compleja: definir el concepto de “domicilio” que varía entre ordenamientos jurídicos, o incluso determinar si el sujeto reside efectivamente en un lugar u otro.

El Tribunal Supremo ha señalado que en esta materia también incide el principio de “armonía internacional de soluciones”. Para el Tribunal Supremo, el reenvío sólo es admisible si, aplicando la ley española, se alcanza un resultado similar al que se hubiera obtenido con la ley extranjera <sup>62</sup>.

En el caso de adquirentes de distinta nacionalidad, es necesaria la manifestación por parte del adquirente o adquirentes de cuál es la ley aplicable a su régimen económico matrimonial, de

---

<sup>62</sup>STS Sala de lo Civil núm. 422/2015 de 12 de enero de 2015; FD2.

acuerdo con los criterios de conexión que determinan las normas de conflicto de DIPr español contenidas en el artículo 9.2 CC (RDGRN 5 de marzo de 2007<sup>63</sup>, reiterada entre otras en la resolución de 4 de diciembre de 2015<sup>64</sup>).

Respecto a los matrimonios celebrados con posterioridad al 29 de enero de 2019, las normas de conflicto aplicables para determinar el régimen económico matrimonial son las establecidas en el RREM. Como hemos visto, su artículo 26 establece como punto de conexión preferente, a falta de pacto relativo a la ley aplicable, la residencia habitual común tras la celebración del matrimonio. A su vez, el artículo 32 del Reglamento, excluye expresamente el reenvío.

### 3.2.2. *Virtualidad del artículo 54 LH en el caso de régimen legal de separación*

#### **A) Exigencia de la constancia de la cuota de cada cónyuge**

La DGRN ha expresado en reiteradas ocasiones (Resoluciones de 19 de diciembre de 2003<sup>65</sup>, 10 de enero<sup>66</sup> y 12 de febrero de 2004<sup>67</sup>, 31 de agosto de 2017<sup>68</sup>, 2 de abril de 2018<sup>69</sup>, 19 de octubre de 2018<sup>70</sup>, 1 de marzo de 2019<sup>71</sup>, entre otras) y la DGSJyFP (Resoluciones 10 de junio<sup>72</sup>, 28 de septiembre<sup>73</sup> y 29 de octubre de 2020<sup>74</sup>, 11 de mayo de 2022<sup>75</sup>, entre otras) que la aplicación del artículo 92 del RH no tiene un carácter preferente respecto del conocimiento que pueda tener el registrador de la legislación extranjera.

La ausencia de un carácter preferente en la determinación de la cuota de cada cónyuge en la adquisición de un inmueble presenta un inconveniente en el sistema. En efecto, si el registrador tiene conocimiento de que el régimen económico matrimonial aplicable es el de separación, este puede exigir que se especifique en la escritura pública de compraventa la proporción en la que cada cónyuge adquiere el bien. Esta facultad del registrador se fundamenta en el artículo 54 del RH, el cual busca garantizar la seguridad jurídica y proteger los derechos de ambos cónyuges.

---

<sup>63</sup>RDGRN de 5 de marzo de 2007, *BOE* núm. 81, de 4 de abril de 2007, pp. 14722 a 14723; FD1.

<sup>64</sup>RDGRN de 4 de diciembre de 2015, *BOE* núm. 310, de 28 de diciembre de 2015, pp. 122371 a 122374; FD3.

<sup>65</sup>RDGRN de 19 de diciembre de 2003, *BOE* núm. 33, de 7 de febrero de 2004, pp. 5467 a 5469; FD2.

<sup>66</sup>RDGRN de 10 de enero de 2004, *BOE* núm. 53, de 2 de marzo de 2004, pp. 9580 a 9581; FD2.

<sup>67</sup>RDGRN de 12 de febrero de 2004, *BOE* núm. 72, de 24 de marzo de 2004, pp. 12787 a 12789; FD2.

<sup>68</sup>RDGRN de 31 de agosto de 2017, *BOE* núm. 228, de 21 de septiembre de 2017, pp. 92651 a 92657; FD3.

<sup>69</sup>RDGRN de 2 de abril de 2018, *BOE* núm. 90, de 13 de abril de 2018, pp. 38304 a 38310; FD3.

<sup>70</sup>RDGRN de 19 de octubre de 2018, *BOE* núm. 291, de 3 de diciembre de 2018, pp. 118734 a 118740; FD3.

<sup>71</sup>RDGRN de 1 de marzo de 2019, *BOE* núm. 75, de 28 de marzo de 2019, pp. 31977 a 31985; FD4.

<sup>72</sup>RDGSJyFP de 10 de junio de 2020, *BOE* núm. 207, de 31 de julio de 2020, pp. 61041 a 61046; FD3.

<sup>73</sup>RDGSJyFP de 28 de septiembre de 2020, *BOE* núm. 272, de 14 de octubre de 2020, pp. 87599 a 87613; FD3.

<sup>74</sup>RDGSJyFP de 29 de octubre de 2020, *BOE* núm. 309, de 25 de noviembre de 2020, pp. 104567 a 104575; FD4.

<sup>75</sup>RDGSJyFP de 11 de mayo de 2022, *BOE* núm. 130, de 1 de junio de 2022, pp. 75226 a 75232; FD5.

En virtud de lo expuesto, el artículo 54 del RH resulta aplicable siempre que se cumplan simultáneamente las siguientes circunstancias: 1) En la escritura se debe manifestar que los cónyuges están sujetos al régimen legal supletorio; 2) El bien es adquirido por ambos cónyuges ; y 3) El registrador debe tener constancia de que el régimen matrimonial supletorio es de separación<sup>76</sup>.

La información sobre la cuota correspondiente a cada cónyuge es crucial para proceder a la correcta inscripción del inmueble en el Registro de la Propiedad. Así lo ha establecido la DGRN en diversas resoluciones, entre ellas en las Resoluciones de 31 de agosto de 2017<sup>77</sup> y RDGSJyFP de 10 de junio de 2020<sup>78</sup>. En ambas resoluciones se denegó la inscripción de una compraventa a un matrimonio alemán, sujeto a la legislación supletoria alemana por no determinarse la cuota de cada cónyuge.

En estos casos, el régimen aplicable suele ser el de separación de bienes (“Zugewinnngemeinschaft”)<sup>79</sup> regulado en el Libro Cuarto, Sección Primera, Título sexto 1, párrafos 1363 y siguientes del “Bürgerliches Gesetzbuch” (“BGB”, código civil alemán). Según el artículo 1363.2, el patrimonio de cada cónyuge no constituye patrimonio común del matrimonio, principio que se aplica también al patrimonio adquirido tras la celebración del matrimonio. Como consecuencia, los bienes del marido y la mujer no se convierten en bienes comunes ni durante el matrimonio ni a su disolución. Bajo este régimen, cada cónyuge no tiene un derecho real sobre los bienes del otro, sino un crédito de participación que surge al finalizar el régimen. Durante la vigencia del régimen de separación, cada cónyuge administra y dispone libremente de su patrimonio, salvo el ajuar familiar o la totalidad de sus bienes. En consecuencia, el régimen aplicable es similar al de separación de bienes de la legislación española. En caso de que el carácter de dicho régimen no se haya expresado en la escritura y el registrador tenga constancia del mismo, la inscripción estará condicionada a la determinación de la cuota

---

<sup>76</sup>ESPIÑEIRA SOTO I., Pinceladas de Derecho Internacional Privado. Matrimonio y uniones de hecho. Sus efectos. *op. cir.* pp. 10-11.

<sup>77</sup>RDGRN de 31 de agosto de 2017, *BOE* núm. 228, de 21 de septiembre de 2017, pp. 92651 a 92657; FD2 y 3.

<sup>78</sup>RDGSJyFP de 10 de junio de 2020, *BOE* núm. 207, de 31 de julio de 2020, pp. 61041 a 61046; FD2, 3 y 4.

<sup>79</sup>Considerando la organización legal de Alemania, en casos donde los compradores alemanes manifiestan en la escritura que adquieren conforme a su régimen económico matrimonial legal, pero este no es el de participación en las ganancias (artículos 1363 y siguientes del BGB) debido a la fecha de su matrimonio y procedencia de los estados federados de Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen y Berlín, y han declarado mantener el régimen de comunidad legítima de bienes del Código de la Familia de la República Democrática, es necesario acreditar estas circunstancias en la escritura. Esto es similar a cuando los cónyuges otorgan capitulaciones matrimoniales que modifican el régimen legal, requiriendo también su acreditación [RDGRN 31 de agosto de 2017 (*BOE* núm. 228, de 21 de septiembre de 2017, pp. 92651 a 92657; FD4), reiterada en la resolución de 7 de septiembre de 2018 (*BOE* núm. 233, de 26 de septiembre de 2018, pp. 92646 a 92654; FD3)].

correspondiente a cada cónyuge en la escritura. La misma postura fue mantenida en la RDGSJyFP de 2 de febrero de 2022<sup>80</sup>, respecto a unos cónyuges de nacionalidad india, donde no existe propiamente un régimen matrimonial, sino una separación absoluta de bienes, quienes adquirieron un inmueble.

Entre las resoluciones que no se ha exigido constancia de la cuota está la RDGRN del 19 de octubre de 2018<sup>81</sup>. En este caso, dos cónyuges, uno de nacionalidad española y otro alemana, adquirieron una finca en porciones diferentes. Al momento de la adquisición, declararon que su régimen económico matrimonial era el de separación absoluta de bienes, de acuerdo con la legislación inglesa.

Adicionalmente, la exigencia de cuotas no es necesaria cuando el bien es adquirido por un solo cónyuge. Ejemplo de ello es la RDGSJyFP de 12 de diciembre de 2023<sup>82</sup>, la cual aborda el caso de un comprador marroquí casado bajo el régimen legal de separación de bienes. La resolución establece que, una vez determinada la ley aplicable al régimen económico matrimonial (art. 12.6 del CC), si el régimen aplicable es el legal, basta con la declaración del otorgante para proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad (art. 159 RN). Cabe destacar que la resolución no menciona la norma de conflicto aplicable ni las circunstancias fácticas (fecha del matrimonio, nacionalidad, nombre y apellidos del cónyuge, etc.) que llevaron al notario a determinar dicho régimen. La resolución, en consonancia con el artículo 92 del RH, reitera la flexibilidad del notario para determinar el régimen matrimonial aplicable. En consecuencia, para inscribir el derecho, basta con la declaración del otorgante en la escritura, sin que el registrador pueda exigir mayores especificaciones.

La RDGSJyFP del 28 de septiembre de 2020<sup>83</sup> abordó un caso similar, donde una compradora de nacionalidad rusa adquirió una vivienda con carácter privativo estando casada con un esposo de distinta nacionalidad bajo el régimen económico legal supletorio del Reino Unido (separación absoluta de bienes). El notario, aplicando los criterios de conexión establecidos en las normas de conflicto (en este caso, el Reglamento (UE) nº 2016/1103, aplicable al matrimonio celebrado el 23 de marzo de 2019, y teniendo en cuenta que la primera residencia habitual de los cónyuges tras el matrimonio fue en el Reino Unido) y basándose en las manifestaciones de la adquirente, recogió el régimen legal aplicable en la escritura pública. El registrador, no tiene la facultad de

---

<sup>80</sup>RDGSJyFP de 2 de febrero de 2022, *BOE* núm. 45, de 22 de febrero de 2022, pp. 21429 a 21437; FD4.

<sup>81</sup>RDGRN de 19 de octubre de 2018, *BOE* núm. 291, de 3 de diciembre de 2018, pp. 118734 a 118740; FD 4.

<sup>82</sup>RDGSJyFP de 12 de diciembre de 2023, *BOE* núm. 16, de 18 de enero de 2024, pp. 6702 a 6714; FD3,4 y 5.

<sup>83</sup>RDGSJyFP de 28 de septiembre de 2020, *BOE* núm. 272, de 14 de octubre de 2020, pp. 87599 a 87613; FD4 y 5.

exigir más especificaciones (art. 159 RN). La resolución también concluyó que no es necesario que el cónyuge no titular consienta en la determinación del régimen económico matrimonial aplicable.

### **B) Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 2023**

La mencionada RDGSJyFP del 10 de junio de 2020<sup>84</sup>, relativa a la inscripción de fincas adquiridas por cónyuges extranjeros bajo régimen de separación de bienes, fue apelada ante la Audiencia Provincial de Málaga<sup>85</sup>. La cual revocó y dejó sin efecto la Resolución de la DGSJyFP, estableciendo un precedente jurídico significativo.

La sentencia de la AP de Málaga argumenta que, en el caso de fincas adquiridas por matrimonios de nacionalidad extranjera, el artículo 92 del RH tiene preferencia sobre los artículos 51 y 54 del mismo reglamento. En consecuencia, no es necesario especificar previamente la cuota de adquisición de cada cónyuge para inscribir la finca en el Registro de la Propiedad.

La sentencia subraya que la posibilidad de que un registrador en particular tenga conocimiento de la legislación extranjera aplicable no garantiza que otros registradores en distintas jurisdicciones también lo tengan, lo que podría generar inconsistencias y contradicciones en la inscripción de adquisiciones por parte de cónyuges casados bajo un régimen de separación de bienes. En consecuencia, en casos de compra por cónyuges cuyo matrimonio está sujeto a una legislación extranjera en sus efectos económicos, los artículos 54 y 90.2 del RH deben considerarse excepcionados por el artículo 92.

La sentencia argumenta que el artículo 92 del RH, establece una norma especial para la inscripción de fincas adquiridas por cónyuges extranjeros. Esta norma especial prima sobre la regla general de determinación de cuotas del artículo 54, facilitando la inscripción y protección del comprador. La adquisición se perfecciona al momento del otorgamiento de la escritura, permitiendo a los cónyuges adquirentes, cuyo régimen esté sometido a una legislación extranjera, optar por la previsión del artículo 92 en caso de no poder acreditar su régimen económico específico o ante la urgencia de no dilatar la compra. Cabe destacar que la doctrina, en particular la de Espiñeira Soto<sup>86</sup>, coincide con la interpretación del tribunal en esta sentencia.

---

<sup>84</sup>RDGSJyFP de 10 de junio de 2020, *BOE* núm. 207, de 31 de julio de 2020, pp. 61041 a 61046

<sup>85</sup>SAP núm. 21/2023 de 20 de enero de 2023; FD2.

<sup>86</sup>ESPIÑEIRA SOTO I. Pinceladas de Derecho Internacional Privado. Matrimonio y uniones de hecho. Sus efectos. *op. cit.* p.17.

Sin embargo, la DGSJyFP mantiene su posición. Esta postura genera un debate jurídico sobre la interpretación y aplicación de las normas del RH en casos de adquisición de fincas por cónyuges extranjeros bajo régimen de separación de bienes.

La sentencia de la AP de Málaga podría representar un avance en la protección de los derechos de los cónyuges extranjeros que adquieren fincas en España bajo régimen de separación de bienes. No obstante, la postura discordante de la DGSJyFP genera incertidumbre jurídica y requiere un análisis más profundo, que incluya la posible reforma normativa o la creación de un criterio determinante, con el objetivo de establecer un marco legal claro y uniforme en esta materia.

### 3.2.3. *Régimen de comunidad de bienes: casos particulares*

En el caso de un régimen legal de separación, el registrador puede exigir requisitos adicionales para la inscripción, en particular la determinación de las respectivas cuotas. Por el contrario, si el régimen es de comunidad de bienes y ambos cónyuges adquieren la propiedad conjuntamente, no se requieren requisitos adicionales de inscripción, siendo suficiente la mera manifestación del otorgante<sup>87</sup>.

En consecuencia, en el marco de los regímenes matrimoniales legales de comunidad y gananciales, en principio, no requiere mayor aclaración<sup>88</sup>. Sin embargo, existen situaciones particulares merecen especial atención: adquisición por cónyuges con cuotas respectivas en régimen de comunidad y 2) confesión de privacidad y solicitud de inscripción con carácter privativo.

---

<sup>87</sup>En este contexto se identifican dos casos relevantes en las resoluciones de 21 y 28 de noviembre de 2022. Si bien estos casos no se encuentran amparados por el artículo 92 RH, debido a que la legislación aplicable es la española, consideramos oportuno mencionarlas. En ambos supuestos, uno entre un español y una sueca y otro entre un español y una marroquí, las parejas manifestaron estar casadas bajo el régimen legal de gananciales español al adquirir la finca para su sociedad de gananciales. En este caso también, tras determinar que la ley aplicable es la española (sin acreditar, ni hacer mención alguna sobre las circunstancias que le han llevado a aplicar dicha ley), en virtud de lo dispuesto en los artículos 18 de la LH y 159 del RN, el notario no tiene la obligación de especificar las razones por las que el régimen económico-matrimonial de carácter legal –en este caso, el de gananciales de la ley española recogido en el Código Civil– es aplicable a las relaciones patrimoniales entre los cónyuges. [(RDGSJyFP de 21 de noviembre de 2022, *BOE* núm. 297, de 12 de diciembre de 2022, pp. 170160 a 170167; FD4) y RDGSJyFP de 28 de noviembre de 2022, *BOE* núm. 304, de 20 de diciembre de 2022, pp. 178276 a 178283; FD4)].

<sup>88</sup>Sin embargo, como bien señala Quinzá Redondo, tratándose de un régimen de tipo comunitario, el diferimiento en la determinación del régimen económico matrimonial parte de una presunción de la DGRN: la comunidad de bienes en la que adquieren los casados se trata de una comunidad germánica en lugar de una romana, pues en este último caso debería exigirse la cuota de cada cónyuge. [QUINZÁ REDONDO P., *Inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de compraventa bajo el régimen económico matrimonial extranjero: La DGRN de 10 de mayo de 2017. op. cit.* p.11].

## **A) Indicación de las cuotas de participación**

En el caso de un régimen económico matrimonial de comunidad de bienes, los cónyuges pueden adquirir una finca con sus respectivas cuotas, siempre que no les atribuyan carácter privativo y la finca quede sujeta a su régimen económico matrimonial. Esta posibilidad se encuentra respaldada por diversas resoluciones emitidas por la DGRN y la DGSJyFP.

Entre ellas se encuentra la DGSJyFP del 11 de mayo de 2022<sup>89</sup>, donde dos compradores holandeses, “casados bajo el régimen económico matrimonial que rige como supletorio en los Países Bajos”, adquirieron una finca “de conformidad con su régimen matrimonial y por mitades indivisas entre ellos”. A pesar de que el registrador conocía el régimen de comunidad de bienes supletorio en los Países Bajos, la escritura no especificaba el carácter propio o privativo de las cuotas adquiridas por cada cónyuge. Para facilitar el tráfico jurídico con las debidas garantías, se permitió la inscripción a favor de cada cónyuge por su respectiva cuota, sujeta a su régimen matrimonial de comunidad. En cuanto a la aplicación del derecho holandés al caso, cabe destacar que la escritura omite cualquier referencia a la ley aplicable, la norma de conflicto correspondiente y los datos fácticos necesarios para determinarla. Es importante señalar que este aspecto no fue objeto de reparo por parte del registrador, y que la DGRN se limitó a realizar consideraciones generales sobre la obligación del notario de aplicar la norma de conflicto.

Un caso similar se analizó en la resolución de la DGRN del 2 de abril de 2018<sup>90</sup>, donde dos cónyuges chinos adquirieron una vivienda. La escritura indicaba que estaban casados bajo el régimen de comunidad de bienes establecido por la legislación china, y que la esposa compró el 80% de la propiedad, mientras que el esposo adquirió el 20% restante. La norma de conflicto aplicable no se menciona explícitamente, aunque cabe presumir que se trata del artículo 9.2 del CC. En este sentido, la ley aplicable al régimen económico matrimonial se determinó en función de la nacionalidad común de los cónyuges. La resolución concluyó que, al no atribuir carácter privativo a las cuotas, no existía obstáculo para inscribir la propiedad a nombre de cada cónyuge según su régimen matrimonial. Esto implica que, en caso de enajenación (voluntaria o forzosa), se deberá acreditar si, conforme al Derecho chino, la venta puede realizarse sin el consentimiento de ambos cónyuges. Además, como manifiesta la resolución, la necesidad de acreditar el régimen legal chino en la inscripción de la compra haría inaplicable injustificadamente una norma como la del artículo 92 del RH, en un caso como este donde resulta esencial para permitir

---

<sup>89</sup>RDGSJyFP de 11 de mayo de 2022, *BOE* núm. 130, de 1 de junio de 2022, pp. 75226 a 75232; FD5.

<sup>90</sup>RDGRN de 2 de abril de 2018, *BOE* núm. 90, de 13 de abril de 2018, pp. 38304 a 38310; FD3.

el tráfico jurídico con garantías suficientes. Por lo tanto, se permitió la inscripción a favor de cada cónyuge según su cuota respectiva, con sujeción a su régimen matrimonial de comunidad.

## **B) Confesión de privatividad**

Si bien en los regímenes económicos matrimoniales de comunidad de bienes, por regla general, basta con la manifestación del otorgante para inscribir un derecho, la confesión de privatividad constituye una excepción. Esta figura jurídica, que permite acreditar el carácter privativo de un bien que, de ordinario, pertenecería a la comunidad, exige una prueba específica del derecho extranjero aplicable. A diferencia de la flexibilidad otorgada por el artículo 92 del RH, en este caso, el momento oportuno para dicha prueba es el de la adquisición del bien. La acreditación satisfactoria de la confesión de privatividad permitirá al titular del bien disponer del mismo sin necesidad del consentimiento de su cónyuge y sin obstáculos futuros (RDGRN de 3 de mayo de 2016<sup>91</sup>).

Esta excepción se analiza en la RDGRN de 10<sup>92</sup> (previamente mencionada) y 17 de mayo de 2017<sup>93</sup>, en las cuales un adquirente de nacionalidad rusa compra un inmueble mediante compraventa, estando casado con una esposa de nacionalidad ucraniana. Ambos declaran, sin presentar prueba alguna, que están sujetos al régimen económico-matrimonial ucraniano. Sobre esta base, el esposo, con el consentimiento de la esposa, declaró que el bien adquirido es de carácter privativo por haberse adquirido con dinero de tal naturaleza. Las resoluciones destacan que, de no haberse realizado dicha manifestación sobre el carácter privativo de la adquisición de la finca, ya sea que esta hubiera sido adquirida por uno de los cónyuges o por ambos, no habría objeción para su inscripción conforme al artículo 92 del RH. No obstante, la escritura calificada va más allá al solicitar la inscripción del bien con carácter privativo. Ante esta situación, en primer lugar, es necesario determinar la ley aplicable al régimen económico matrimonial utilizando la norma de conflicto correspondiente, que en ausencia de capitulaciones matrimoniales, será el artículo 9.2 del CC para este caso concreto (en ambas resoluciones el matrimonio fue celebrado antes del 29 de enero de 2019, y no hubo capitulaciones posteriores)<sup>94</sup>.

---

<sup>91</sup>RDGRN de 3 de mayo de 2016, *BOE* núm. 136, de 6 de junio de 2016, pp. 37213 a 37216; FD3.

<sup>92</sup>RDGRN de 10 de mayo de 2017, *BOE* núm. 127, de 29 de mayo de 2017, pp. 43703 a 43708; FD7 y 8.

<sup>93</sup>RDGRN de 17 de mayo de 2017, *BOE* núm. 137, de 9 de junio de 2017, pp. 47877 a 47880; FD7 y 8.

<sup>94</sup>Como bien argumenta Quinzá Redondo, la ley aplicable al régimen económico matrimonial es un aspecto crucial que no se aborda con suficiente claridad en la resolución. Si bien se indica la norma de conflicto aplicable (artículo 9.2 CC), no se ofrece información precisa sobre su aplicación en este caso concreto. La resolución se limita a mencionar la nacionalidad actual de los cónyuges, la cual no tiene por qué coincidir con la que tenían al contraer matrimonio, dato relevante para aplicar el primer punto de conexión del artículo 9.2 CC. Tampoco se hace referencia

Posteriormente, se debe acreditar cuál es el régimen económico matrimonial legal en Ucrania. Además, se debe verificar que la legislación aplicable permite la inscripción del bien con carácter privativo por confesión del cónyuge, dado que no se acredita de manera fehaciente el carácter privativo de los fondos invertidos en la compraventa.

Adicionalmente, la RDGSJyFP del 30 de enero de 2023<sup>95</sup>, aborda el caso de un cónyuge de nacionalidad holandesa que declaraba estar casado bajo el “régimen legal supletorio de comunidad de bienes de Holanda”. El notario hace referencia a la ley aplicable, determinando que el matrimonio se celebró antes de la entrada en vigor del Reglamento (UE) 2016/1103, de 24 de junio de 2016, bajo el “régimen legal supletorio de comunidad de bienes en Holanda, país de su nacionalidad común al tiempo de contraer matrimonio, a falta de capitulaciones”. El adquirente pretende inscribir la finca con carácter privativo, basado en la confesión de su esposa de que la compra se ha realizado con dinero privativo. El notario, afirmando tener suficiente conocimiento del derecho holandés, menciona que según el artículo 1:95.1 del Código Civil holandés, un bien adquirido por uno de los esposos queda fuera de la comunidad siempre que más de la mitad de su precio se haya satisfecho con dinero propio de éste, sin perjuicio del derecho de reembolso del resto del precio.

No obstante, la registradora sostiene que, dado que en la escritura calificada el comprador solicitó que los bienes adquiridos se inscribieran como privativos, la diligencia extendida solo por el notario debe contar con el consentimiento del adquirente. El notario autorizante puede subsanar la falta de expresión en el documento de sus juicios de identidad, capacidad u otros aspectos de su actividad en la autorización, como en este caso la aclaración sobre las normas de Derecho holandés aplicables al régimen económico matrimonial de comunidad universal (cfr. artículo 153 del RN). Sin embargo, la modificación o eliminación de las manifestaciones sobre el carácter privativo de los bienes que se adquieren está exclusivamente reservada al adquirente y,

---

al lugar de celebración del matrimonio ni al primer lugar de residencia habitual común posterior al mismo (si lo hubo).

En este sentido, se pone de manifiesto la importancia del papel del notario, quien debe preguntar a los cónyuges sobre la existencia de pactos matrimoniales y, en caso negativo, recabar toda la información relevante para aplicar correctamente el artículo 9.2 CC. La ausencia de una descripción detallada de los hechos para determinar el derecho aplicable es una deficiencia grave: si se desconoce el ordenamiento jurídico regulador, no se puede determinar el régimen económico matrimonial legal ni si la confesión de un cónyuge sobre el carácter privativo de un bien es válida según dicho derecho. [QUINZÁ REDONDO P., Inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de compraventa bajo el régimen económico matrimonial extranjero: La DGRN de 10 de mayo de 2017. *op. cit.* p.19-20].

<sup>95</sup>RDGSJyFP de 30 de enero de 2023, *BOE* núm.43, de 20 de febrero de 2023, pp. 25752 a 25774; FD7.

al implicar una verdadera prestación de consentimiento de naturaleza negocial, sólo él o sus representantes pueden proceder.

Finalmente, es improcedente consignar en la inscripción que el cónyuge titular registral podrá disponer él solo de dicho bien. La resolución concluye que, conocida la ley extranjera aplicable, el bien adquirido debe inscribirse según la disciplina aplicable al régimen económico-matrimonial del adquirente en ese momento, conforme al artículo 51.9.<sup>a</sup> a) RH. Así, será en el momento de la realización ulterior de actos dispositivos sobre dicho bien cuando deberán observarse las normas y pactos que, como consecuencia del régimen económico-matrimonial indicado, sean aplicables y pudieran no coincidir, en caso de modificaciones legales o convencionales, con las vigentes en el momento de la adquisición.

Un caso similar se abordó en la DRGN del 10 de septiembre de 2018<sup>96</sup>, donde una adquirente de nacionalidad belga compra una finca de pleno derecho. La compradora, en proceso de divorcio contencioso y casada, según sus manifestaciones, bajo el régimen de comunidad legal establecido en la ley belga, alega que la finca se adquirió con dinero privativo. Sin embargo, no presenta la documentación necesaria para demostrar dicho carácter privativo. En ausencia de pruebas del derecho belga o de manifestación por parte del registrador sobre su conocimiento del mismo, no existe impedimento para inscribir la finca, no como privativa, sino sujeta al régimen matrimonial (el legal supletorio de comunidad vigente en Bélgica). Tal y como se abordará más adelante para inscribir el bien como privativo, sería necesario demostrar que el derecho extranjero aplicable permite tal carácter privativo en la adquisición<sup>97</sup>.

En este contexto, Martorell Garcia<sup>98</sup> se plantea la interrogante de si, en tales circunstancias, resulta aplicable el régimen establecido en los artículos 1324 del CC y 95.4 del RH. Sin

---

<sup>96</sup>RDGRN de 10 de septiembre de 2018, *BOE* núm. 238, de 2 de octubre de 2018, pp. 95182 a 95187; FD4.

<sup>97</sup>Cabe destacar que esta Resolución ha sido objeto de críticas por parte de algunos juristas, quienes argumentan que no se ajusta a lo dispuesto en el derecho extranjero aplicable. En concreto, se señala que el Código Civil Belga, aplicable al régimen matrimonial de la compradora, exige el consentimiento de ambos cónyuges para determinados actos de gestión patrimonial, entre los que se encuentra la adquisición de derechos reales (artículos 1417 y 1418 del Código Civil Belga). En este caso, la adquisición se inscribió sin el consentimiento del esposo, lo que podría derivar en la nulidad del acto. LÓPEZ NAVARRO J., Comentario a la Resolución DGRN de 10 de septiembre de 2018. *Notarios y Registradores*, 2018. Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-direccion-general-de-los-registros-y-el-notariado-octubre-2018/#r367>

<sup>98</sup>MARTORELL GARCÍA V., Asentimiento para adquirir y confesión de privatividad en los regímenes matrimoniales extranjeros. *Notarios y Registradores*. 2018. p.5 Disponible en: [https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/modelos/asentimiento-para-adquirir-y-confesion-de-privatividad-en-los-regimenes-matrimoniales-extranjeros/#\\_edn5](https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/modelos/asentimiento-para-adquirir-y-confesion-de-privatividad-en-los-regimenes-matrimoniales-extranjeros/#_edn5)

embargo, la RDGRN de 10 de septiembre de 2018<sup>99</sup> y la RDGSJyFP de 30 de enero de 2023<sup>100</sup>, a la que se ha hecho referencia anteriormente, aclara que no es posible aplicar de forma automática lo dispuesto en dichos preceptos a los regímenes económicos-matrimoniales de origen extranjero.

Si bien existen excepciones puntuales, la regla general es que el registrador no puede exigir al notario detalles adicionales que fundamenten la determinación del régimen económico matrimonial aplicable, ya sea éste de naturaleza nacional o extranjera, de separación, gananciales o comunidad. Esta limitación se basa en la presunción de legitimidad de la actuación notarial y en la necesidad de garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. La declaración del otorgante, plasmada en la escritura pública bajo la responsabilidad del notario, resulta suficiente para la inscripción en el Registro de la Propiedad<sup>101</sup>. Esta solución, basada en la declaración del otorgante y la aplicación del régimen legal supletorio, simplifica considerablemente el proceso de inscripción de inmuebles adquiridos por cónyuges extranjeros. Se elimina así la necesidad de acreditar un régimen matrimonial que, en ocasiones, puede resultar complejo de determinar.

No obstante, alguna resolución aislada, entre ellas la RDGRN del 5 de marzo de 2018<sup>102</sup>, en contraste con lo dispuesto en el artículo 159 del RN, pone en entredicho la validez de la mera manifestación del otorgante para determinar el régimen económico matrimonial. La DGRN hace hincapié en la obligación del notario de ir más allá de la mera manifestación del otorgante sobre el régimen económico matrimonial, especialmente cuando se trata de un régimen extranjero. Si bien el artículo 159 del RN establece que la declaración del otorgante puede ser suficiente para determinar el régimen legal, el notario tiene el deber de verificar el carácter legal de dicho régimen. Esta obligación se intensifica en casos de regímenes extranjeros, donde la mera

---

<sup>99</sup>RDGRN de 10 de septiembre de 2018, *BOE* núm. 238, de 2 de octubre de 2018, pp. 95182 a 95187; FD4.

<sup>100</sup>RDGSJyFP de 30 de enero de 2023, *BOE* núm. 43, de 20 de febrero de 2023, pp. 25752 a 25774; FD7-

<sup>101</sup>Esta misma solución se aplica en los conflictos interregionales, la RDGRN de 20 de diciembre de 2011 se refería a una escritura de compraventa otorgada en Valencia. En ella se indicaba que el comprador tenía domicilio en Valencia y estaba “casado en régimen legal supletorio de gananciales”. El registrador, en su calificación, exigía que se especificara expresamente si se trataba del régimen legal de gananciales por aplicación directa de la ley (en cuyo caso, según él, debía especificarse “el dato en que se funda su aplicación” - vecindad civil o nacionalidad -) o si se trataba de un régimen convencional (con referencia en este caso a las capitulaciones matrimoniales). Sin embargo, el notario ya había hecho constar en su calificación que “el comprador está casado bajo el régimen legal supletorio de gananciales del Código Civil”. Por lo tanto, la resolución consideró, que los obstáculos manifestados por el registrador carecían de fundamento, ya que, conforme al artículo 159 del RN, el notario no tiene la obligación de especificar las razones por las que el régimen económico matrimonial de carácter legal es aplicable. Cabe mencionar que la resolución no tuvo en cuenta la falta de determinación de la ley personal aplicable, determinación que como ya hemos argumentado es fundamental (RDGRN de 20 de diciembre de 2011, *BOE* núm. 16, de 19 de enero de 2012, pp. 4499 a 4502; FD3).

<sup>102</sup>RDGRN de 5 de marzo de 2018, *BOE* núm.69, de 20 de marzo de 2018, pp. 31431 a 31440; FD6.

manifestación del otorgante podría no ser suficiente para determinar el régimen aplicable. Esto se debe a la complejidad de las legislaciones extranjeras y a la posibilidad de que el régimen expresado por el otorgante no coincida con el régimen legal supletorio del país extranjero. En este caso particular, el régimen de separación expresado por el comprador no es el legal supletorio en Portugal (artículos 1698 y 1717 del Código Civil portugués). Por lo tanto, la simple manifestación del comprador no fue suficiente para determinar el régimen aplicable. En definitiva, la resolución reitera la importancia de la labor del notario como garante de la seguridad jurídica en materia de regímenes económicos matrimoniales. El notario debe actuar con diligencia y rigor para verificar la información proporcionada por los otorgantes y reflejar con precisión el régimen aplicable en la escritura pública.

#### 3.2.4. *La adecuación del artículo 92 RH a la realidad actual: reflexiones críticas*

La flexibilización del artículo 92 RH no está exenta de críticas. López García-Rocha<sup>103</sup> argumenta que esta flexibilización presenta diversas dificultades que afectan a la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias. Estas dificultades se derivan de la falta de precisión en la determinación de la titularidad del bien inmueble, lo que genera incertidumbre en diversos aspectos, como la legitimación para disponer del bien, la legitimación procesal, la estimación del tracto sucesivo, las limitaciones en la anotación de embargos, que se presente el consentimiento de un cónyuge no propietario y la exigencia innecesaria de demandas o notificaciones.

Adicionalmente, cabe destacar que la doctrina jurídica no es unánime en cuanto a la suficiencia de la mera manifestación de los otorgantes para determinar el carácter del régimen económico matrimonial. Diversos autores han expresado sus críticas a este sistema, argumentando que la falta de obligatoriedad de recoger las circunstancias fácticas que sustentan las manifestaciones de los cónyuges en la escritura pública puede generar inseguridad jurídica y dificultar la correcta aplicación del régimen económico matrimonial correspondiente.

Autores como Diago Diago<sup>104</sup> sostienen que, para reforzar la seguridad del sistema, es fundamental destacar en la escritura pública el carácter informado de las manifestaciones de los

---

<sup>103</sup>LÓPEZ GARCÍA-ROCHA M.R., El impacto en la función registral del Reglamento (UE) 2016/1103 sobre los regímenes económico matrimoniales. *Anales de Derecho* 40(2), 2023, 13-14.

<sup>104</sup>DIAGO DIAGO M.P., La prueba de la nacionalidad española y de la vecindad civil: dificultades en la determinación del régimen económico matrimonial legal. *Revista Electrónica de Estudios Internacionales*, núm. 36, 2018. pp. 22-35. Disponible en: <http://www.reei.org/index.php/revista/num36/articulos/prueba-nacionalidad-espanola-vecindad-civil-dificultades-de-terminacion-regimen-economico-matrimonial-legal>

otorgantes respecto al régimen económico-matrimonial elegido. Esto se lograría plasmando las averiguaciones realizadas por el Notario. Con esta actitud proactiva se podría depurar el sistema de manifestaciones erróneas, que, en la actualidad, no permite distinguirlas de las manifestaciones contradictorias<sup>105</sup>. En este contexto, en su opinión, las actas de notoriedad se erigen como el instrumento más adecuado para la constancia del régimen económico matrimonial. Las actas notariales, de competencia exclusiva del Notario, se basan en datos fácticos, pruebas documentales e incluso testificales, contribuyendo significativamente a la seguridad del tráfico jurídico. Si bien la redacción actual de los artículos 92 del RH y 159 del RN no establece la obligatoriedad de las actas de notoriedad, la autora las considera necesarias ya que, como afirma, la simple manifestación del o de los interesados no constituye una prueba válida del régimen económico matrimonial. Tales manifestaciones son solo expresiones de lo que se afirma, pero no acreditan la veracidad de lo declarado. Martorell Garcia<sup>106</sup> coincide con esta postura, siempre que no se derive en la posibilidad de una posterior revisión en el trámite registral.

López García Rocha<sup>107</sup> critica también la limitación del artículo 159 del RN, que deja la determinación del régimen económico matrimonial a las “manifestaciones” de los adquirentes. Cita como ejemplo la RDGRN de 19 de octubre de 2018<sup>108</sup> la cual exige al notario una “labor de precisión” sobre el carácter legal del régimen, pero no le obliga a especificar las razones de su aplicabilidad. Esta situación, conduce a una interpretación minimalista: el notario solo debe registrar el régimen manifestado por los interesados, sin indagación jurídica ni juicio instrumental sobre la ley aplicable. El registrador, por su parte, inscribe la adquisición sin fijar el régimen.

---

<sup>105</sup>Un ejemplo ilustrativo lo encontramos en la SAP de Barcelona de 12 de julio de 2018. En este caso, se inició una acción para determinar el régimen económico matrimonial, debido a las discrepancias surgidas entre los cónyuges durante el procedimiento de liquidación del mismo. La esposa sostenía que el régimen era el de gananciales, mientras que el marido afirmaba que era el de separación de bienes. Lo interesante de este caso, desde la perspectiva del ejemplo, es la aportación de documentos públicos relevantes pero contradictorios. Ambas partes, en un protocolo notarial y al documentar su separación, declararon que el régimen económico matrimonial era el de separación de bienes. Sin embargo, existe una certificación registral de la adquisición de una finca en la que ambos cónyuges consignaron que la propiedad era “al 100% para su sociedad de gananciales” (SAP de Barcelona núm. 7176/2018 de 12 de julio de 2018).

<sup>106</sup>MARTORELL GARCÍA V. Normas de Conflicto Matrimoniales: del art. 9.2 del Código Civil al Reglamento Europeo 2016/1103. *Notarios y Registradores*. 2019 p.9. Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/modelos/normas-de-conflicto-matrimoniales/#d4>

<sup>107</sup>LÓPEZ GARCÍA-ROCHA M.R., El impacto en la función registral del Reglamento (UE) 2016/1103 sobre los regímenes económico matrimoniales, *op. cit.*, pp. 15-20.

<sup>108</sup>RDGRN de 19 de octubre de 2018, *BOE* núm. 291, de 3 de diciembre de 2018, pp. 118734 a 118740; FD4.

Esta interpretación literal, como argumental la autora se contrapone a los objetivos de previsibilidad y “efecto útil” del Reglamento 2016/1103<sup>109</sup>. La mera manifestación y la cláusula registral de cierre no facilitan la determinación del régimen, obstaculizando la seguridad jurídica y el cumplimiento de las normas comunitarias. La autora propone un enfoque dual. En primer lugar, aboga por la identificación precisa de los puntos de conexión utilizados por el notario para establecer la ley aplicable. Adicionalmente, se muestra partidaria de fijar el régimen económico matrimonial en el momento de la adquisición del bien inmueble. Esta medida, a su juicio, permitiría conocer con claridad la ley aplicable y sus efectos, satisfaciendo así los objetivos de previsibilidad y seguridad jurídica establecidos en el Reglamento. En definitiva, la propuesta de la autora se presenta como un mecanismo eficaz para cumplir los propósitos del Reglamento y proteger los derechos de las parejas casadas.

Teniendo en cuenta estos inconvenientes, y especialmente para ciudadanos de la Unión Europea esta norma debe considerarse una excepción, no la regla general<sup>110</sup>. Tal y como alega el notario recurrente en la RDGSJyFP de 30 de enero de 2023<sup>111</sup>, la inscripción según el artículo 92 RH debe ser subsidiaria y emplearse únicamente cuando no sea posible acreditar el derecho extranjero aplicable. En el marco del derecho comunitario, es fundamental que Notarios y Registradores profundicen en su conocimiento de la normativa vigente para facilitar la aplicación del derecho extranjero en contextos extrajudiciales. En este sentido, la DGSJyFP ha emitido diversas resoluciones, (entre otras, 29 de octubre de 2020<sup>112</sup>, 11 de mayo de 2022<sup>113</sup> y 30 de enero

---

<sup>109</sup>Las directrices a favor del “efecto útil” encuentran eco en la doctrina del Tribunal Supremo (STS Sala de lo Civil núm. 4838/2014 de 16 de octubre de 2014) y la DGRN [(Resolución de 27 de julio de 2012, *BOE* núm. 240, de 5 de octubre de 2012, pp. 71054 a 71061;FD5) y (Resolución de 20 de junio de 2013, *BOE* núm. 180, de 29 de julio de 2013, pp 55285 a 55295; FD5)]

<sup>110</sup>En este sentido la RDGRN 27 de abril de 2015 establece, que “que cuando cónyuges extranjeros, o uno de ellos, realizan adquisiciones en España no es exigible la determinación de su régimen económico matrimonial – **aunque ciertamente sería muy deseable y conveniente su acreditación**– siendo posible diferir su concreta determinación al momento en que se lleve a cabo una posterior transmisión o enajenación” (RDGRN de 27 de abril de 2015, *BOE* núm. 130, de 1 de junio de 2015, pp. 46727 a 46733; FD1).

<sup>111</sup>RDGSJyFP de 30 de enero de 2023, *BOE* núm. 43, de 20 de febrero de 2023, pp. 25752 a 25774; conclusión tercera del notario recurrente.

<sup>112</sup>RDGSJyFP de 29 de octubre de 2020, *BOE* núm. 309, de 25 de noviembre de 2020, pp. 104567 a 104575; FD5.

<sup>113</sup>RDGSJyFP de 11 de mayo de 2022, *BOE* núm. 130, de 1 de junio de 2022, pp. 75226 a 75232; FD4.

de 2023<sup>114</sup>) enfatizando la necesidad de que estos profesionales profundicen en los marcos legales más frecuentes en la práctica española<sup>115</sup>, con especial énfasis en los de la UE<sup>116</sup>.

Esta mayor comprensión de la normativa europea facilitaría la aplicación del derecho extranjero utilizando no solo los recursos contemplados en el artículo 36 del RH y los artículos de la Ley de Cooperación Jurídica Internacional, sino también las herramientas proporcionadas por el entorno E-Justicia a nivel europeo<sup>117</sup>. El acceso sencillo a las bases de datos legales de otros Estados miembros permite a los notarios emitir informes sobre derecho extranjero y a los registradores fundamentar adecuadamente sus decisiones. Esto agiliza el flujo legal de bienes y servicios en un entorno donde la presencia de elementos extranjeros es común, contribuyendo al fortalecimiento de uno de los pilares fundamentales de la integración europea. En este sentido, el portal gestionado por la Comisión Europea, e-Justicia<sup>118</sup>, se destaca como una valiosa herramienta informativa<sup>119</sup>.

---

<sup>114</sup>RDGSJyFP de 30 de enero de 2023, *BOE* núm.43, de 20 de febrero de 2023, pp. 25752 a 25774; FD5.

<sup>115</sup>En 2023, las nacionalidades con mayor peso relativo en la compra de viviendas en España por extranjeros fueron los británicos (9,53%), seguidos de los alemanes (7,27%), franceses (6,66%), marroquíes (5,39%), belgas (5,32%), italianos (5,23%) y rumanos (5,03%) [FABRA GARCÉS, L.A. Estadística Registral Inmobiliaria; anual 2023. *op. cit.* p.168]. En el primer trimestre de 2024, las nacionalidades predominantes en la compra de viviendas fueron los británicos (9,13%), alemanes (6,77%), marroquíes (6,06%), franceses (5,94%), belgas (5,52%), neerlandeses (5,3%), italianos (5,26%) y rumanos (4,87%) [Registadores de España. Estadística Registral Inmobiliaria; 1º trimestre 2024; *op. cit.* p.3].

<sup>116</sup>Esta necesidad también ha sido abordada por diversos autores, entre ellos Juan María Díaz Fraile en su artículo “Necesidad de conocer el derecho extranjero y crisis en la codificación”. DÍAZ FRAILE J.M., Necesidad de conocer el derecho extranjero y crisis en la codificación. *Notarios y Registradores*, 2018. Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/necesidad-de-conocer-el-derecho-extranjero-y-crisis-en-la-codificacion/>

<sup>117</sup>Cabe destacar, tal y como indica López García-Rocha, que el artículo 92 del RH no es una norma reciente, puesto que se remonta al Real Decreto 3215/1982, de 12 de noviembre. Es fundamental tener en cuenta que el contexto en el que surgió ha experimentado una transformación significativa desde entonces. En 1982, España aún no era miembro de la Unión Europea y prevalecía una visión restrictiva del tráfico jurídico en lo que respecta a la adquisición de inmuebles por parte de extranjeros. En aquel entonces, las transacciones inmobiliarias protagonizadas por extranjeros no eran tan frecuentes como lo son en la actualidad, y el conocimiento mutuo de los sistemas legales entre países era considerablemente menor al que existe hoy en día. [LÓPEZ GARCÍA-ROCHA M.R.. El impacto en la función registral del Reglamento (UE) 2016/1103 sobre los regímenes económico matrimoniales, *op. cit.* , p.12].

<sup>118</sup>El Portal Europeo de Justicia puede consultarse a través del siguiente enlace: <https://e-justice.europa.eu>

<sup>119</sup>Adicionalmente cabe mencionar los medios de a sección internacional de [www.notariosyregistradores.com](http://www.notariosyregistradores.com), el apartado de Derecho comparado de la intranet notarial SIC, la web de los Registradores de Europa ([ELRA European Land Registry Association](http://ELRA.European.Land.Registry.Association)) o los diversos portales promovidos por [Notarios de Europa](http://Notarios.de.Europa), concretamente para matrimonio y parejas de hecho [www.coupleseurope.eu/es](http://www.coupleseurope.eu/es)). También cabe mencionar el tradicional soporte papel, de los cuales merecen ser citados: 1) SIMÓ SANTONJA, *Compendio de regímenes matrimoniales*, Tirant lo Blanch, 2005; y 2) OLIVA IZQUIERDO, Alexia; OLIVA RODRÍGUEZ, Antonio Manuel; OLIVA IZQUIERDO, Antonio Manuel. *Los regímenes económico matrimoniales del mundo*, Colegio de Registradores, 2017. [(MARTORELL GARCÍA V. Normas de Conflicto Matrimoniales: del art. 9.2 del Código Civil al Reglamento Europeo 2016/1103. *op. cit.* p.10) y (RDGSJyFP de 30 de enero de 2023, *BOE* núm. 43, de 20 de febrero de 2023, pp. 25752 a 25774; diligencia del notario recurrente contra la calificación de la registradora)]

### 3.3. La necesaria acreditación en casos de régimen económico matrimonial convencional

En el ámbito internacional, al igual que en el nacional, de acuerdo con diversas resoluciones de la DGSJyFP, entre ellas la reciente del 23 de enero de 2024<sup>120</sup>, solo es necesario acreditar el régimen económico matrimonial si este es convencional. Si bien el artículo 92 del RH no se refiere explícitamente al “régimen económico legal”, sino al “régimen sometido a una legislación extranjera”, tal y como indica Martorell Garcia<sup>121</sup>, la RDGRN de 6 de noviembre de 2019<sup>122</sup> aclara que el diferimiento al momento dispositivo de la acreditación del régimen económico matrimonial sujeto a una legislación extranjera, previsto en dicho artículo, no es aplicable a los regímenes económicos convencionales. En consecuencia, no es suficiente con la simple mención “conforme a su régimen económico matrimonial” si este es convencional. En tal caso, se deberá acreditar la inscripción del régimen económico matrimonial en el Registro Civil correspondiente, así como su contenido específico.

Como ha señalado la DGSJyFP en su resolución de 13 de febrero de 2020<sup>123</sup>, en el derecho español, cuando se ha pactado el régimen económico-matrimonial de separación de bienes, es necesario acreditar la previa inscripción de la escritura de capitulaciones matrimoniales en el Registro Civil para que un bien adquirido mediante compraventa por uno de los cónyuges pueda ser inscrito como privativo a su favor. El artículo 266 del Reglamento del Registro Civil establece en su sexto párrafo que, en las inscripciones que en cualquier otro registro –incluyendo el Registro de la Propiedad– afecten al régimen económico-matrimonial, deben expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil (tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho). La inscripción en el Registro Civil tiene efectos no sólo probatorios y de legitimación (art. 2 de la LEC), sino también de oponibilidad frente a terceros (art. 1218 CC, en combinación con el art. 222.3 de la LEC). Esta última eficacia implica que se rechace la inscripción en el Registro de la Propiedad sin la previa indicación del régimen económico-matrimonial en el Registro Civil. De no hacerse así, podría surgir una colisión entre la inoponibilidad derivada de la falta de inscripción en el Registro Civil y la oponibilidad nacida de la inscripción en el Registro de la Propiedad (art. 32 LH), dado que cada registro publicaría una realidad distinta.

---

<sup>120</sup>RDGSJyFP de 23 de enero de 2024, *BOE* núm. 60, de 8 de marzo de 2024, pp. 27806 a 27812; FD4.

<sup>121</sup>MARTORELL GARCÍA V., *Capitulaciones Matrimoniales Transfronterizas: ¿Su Inscripción en el Registro Civil?*. *op. cit.* p.7.

<sup>122</sup>RDGRN 6 de noviembre de 2019, *BOE* núm. 285, de 27 de noviembre de 2019, pp. 130254 a 130264; FD4.

<sup>123</sup>RDGSJyFP de 13 de febrero de 2020, *BOE* núm. 175, de 24 de junio de 2020, pp. 44134 a 44136; FD2.

Este principio, aplicable en el derecho español, también se observa en varios países de la UE, donde se requiere la inscripción de las capitulaciones matrimoniales en el correspondiente registro civil extranjero. Hay que tener presente, tal y como afirma la RDGRN 9 de enero de 2008<sup>124</sup>, que los matrimonios de extranjeros celebrados en el extranjero no pueden inscribirse en el Registro Civil español, esta inscripción solo es posible si uno de los contrayentes adquiere posteriormente la nacionalidad española y el matrimonio aún subsiste<sup>125</sup>.

En consecuencia, la acreditación del régimen convencional no puede diferirse al momento de realizar actos de disposición sobre el bien, ya que, en ese momento, se podría argumentar que, dado que el régimen económico-matrimonial convencional ya consta en el Registro de la Propiedad y sus asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales, no sería necesario acreditar el régimen pactado. Solo se requeriría demostrar que, conforme a dicho régimen, se puede realizar el acto de disposición. Esto contraviene lo exigido por los artículos 51.9.a) del RH y 159 del RN, que requieren la acreditación del régimen económico-matrimonial pactado.

La inscripción registral de las capitulaciones matrimoniales no es exigible en todos los ordenamientos jurídicos, debido a la ausencia de un registro específico para tal fin. Sin embargo, la validez de las capitulaciones en estos casos está sujeta a requisitos adicionales. Un ejemplo de ello es el derecho francés, donde el artículo 76 del Código Civil establece la obligatoriedad de que el acta o certificado de matrimonio indique la celebración de un contrato matrimonial, especificando la fecha del mismo, así como el nombre y lugar de residencia del notario ante quien se otorgó. Para inscribir la compraventa de cónyuges sujetos a un régimen económico pactado bajo la legislación francesa, se requiere la acreditación de este acta (RDGRN de 6 de noviembre de 2019<sup>126</sup>).

A diferencia de lo que ocurre en Francia, en otros países como Bélgica, Eslovenia y Finlandia, la inscripción de las capitulaciones matrimoniales en el registro correspondiente es un requisito

---

<sup>124</sup>RDGRN de 9 de enero de 2008, *BOE* núm. 32, de 6 de febrero de 2008, pp. 6471 a 6473; FD3.

<sup>125</sup>La inscripción en el Registro Civil español de matrimonios celebrados en el extranjero por personas que adquieren la nacionalidad española se fundamenta en la naturaleza jurídica del acto de matrimonio como un hecho que afecta al estado civil de un individuo. En este sentido, la RDGRN de 16 de noviembre de 2005 establece que los hechos que afectan al estado civil de españoles, incluso aquellos ocurridos antes de adquirir la nacionalidad española, son inscribibles en el Registro Civil español competente (cfr. art. 15 de la LEC y art. 66 del Reglamento del Registro Civil), siempre que se cumplan los requisitos exigidos en cada caso, incluyendo capacidad, consentimiento y forma. (*BOE* núm. 313, de 31 de diciembre de 2005, pp. 43442 a 43442; FD2). Adicionalmente, la doctrina consolidada de la DGRN reitera que la inscripción de un matrimonio anterior celebrado en el extranjero por quien adquiere la nacionalidad española sólo procede si dicho matrimonio subsiste al momento de la solicitud de inscripción. Esta postura está respaldada por diversas resoluciones de la DGRN, entre ellas la Resolución de 7 de junio de 2006 (*BOE* núm. 204, de 26 de agosto de 2006, pp.31247 a 31248; FD3).

<sup>126</sup>RDGRN de 6 de noviembre de 2019, *BOE* núm. 285, de 27 de noviembre de 2019, pp. 130254 a 130264; FD5.

indispensable para su validez. Esta necesidad de inscripción se abordó en la RDGSJyFP de 30 de junio de 2021<sup>127</sup>. En este caso, un comprador belga, casado bajo el régimen de separación de bienes establecido en una escritura otorgada ante un notario de Bruselas en 1990, presentó dicha escritura para la inscripción de un inmueble. Sin embargo, el registrador suspendió la inscripción solicitada al considerar que, según el Código Civil belga, el contrato matrimonial debe otorgarse en escritura pública notarial (art. 1392) y el notario que lo autorice debe inscribirlo en el Registro Central de Contratos de Matrimonio (art. 1391). A pesar de que el comprador aportó las capitulaciones autorizadas por el notario belga, no se pudo acreditar ni la inscripción de las mismas en el Registro Central de Contratos de Matrimonio belga ni su mención en el acta de matrimonio. En consecuencia, la DGSJyFP confirmó el defecto registral y mantuvo la suspensión de la inscripción.

Finalmente cabe recalcar, que es la ley reguladora de los pactos o capitulaciones matrimoniales (la ley aplicable al régimen económico matrimonial) la que debe determinar si es necesaria la inscripción de los mismos en algún registro oficial, ya sea como requisito para su validez o como requisito para su oponibilidad frente a terceros, y los requisitos de validez de dichas capitulaciones (ej. plazos). Un ejemplo de estos requisitos lo encontramos en la RDGSJyFP de 23 de abril de 2024<sup>128</sup>. En este caso, se denegó la acreditación de un régimen económico convencional bajo la legislación colombiana por haberse otorgado después de la celebración del matrimonio. La RDGSJyFP se fundamentó en el artículo 1771 del Código Civil de Colombia, que establece que las capitulaciones matrimoniales sólo pueden otorgarse antes del matrimonio.

#### **4. LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES SUJETOS A UN RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL EXTRANJERO**

En el ámbito de las transacciones jurídicas, el poder de disposición se erige como un elemento fundamental, cuya ausencia o alteración puede conducir a la invalidación del acto en cualquiera de sus modalidades, en función de las circunstancias específicas de cada caso. Esta trascendencia queda patente en el artículo 18 de la LH, donde se establece que “los registradores calificarán...la validez de los actos dispositivos...”. De este modo, se subraya la necesidad de evaluar el poder de disposición, especialmente cuando este se ve potencialmente afectado por el régimen económico matrimonial del cónyuge vendedor o deudor.

---

<sup>127</sup>RDGSJyFP de 30 de junio de 2021, *BOE* núm. 173, de 21 de julio de 2021, pp. 87316 a 87327; FD3 y 4.

<sup>128</sup>RDGSJyFP de 23 de abril de 2024 *BOE* núm. 118, de 15 de mayo de 2024, pp. 55363 a 55367; FD2.

Si bien la determinación del régimen económico matrimonial puede obviarse en el momento de adquisición del bien, resulta crucial en la fase de enajenación para evaluar correctamente el poder de disposición de cada cónyuge sobre sus bienes, ya sean privativos o comunes (RDGSJyFP de 25 de octubre de 2023<sup>129</sup>). Para que se pueda inscribir la venta de un inmueble o su hipoteca es necesario determinar el concreto régimen económico del matrimonio y, si está sujeto a un ordenamiento jurídico extranjero, probar la vigencia y contenido del derecho extranjero. No obstante, esta determinación no será necesaria cuando la enajenación o el gravamen se realizan contando con el consentimiento de ambos cónyuges (enajenación voluntaria), o demandando a los dos (enajenación forzosa) (RDGRN de 15 de julio de 2011<sup>130</sup>, 3 de mayo de 2016<sup>131</sup>, 5 de marzo<sup>132</sup> y 2 de abril de 2018<sup>133</sup>).

En el resto de casos, la determinación del régimen económico matrimonial es fundamental para que el registrador cumpla adecuadamente con las previsiones del artículo 18 de la LH. Al precisar el régimen económico matrimonial, el registrador puede valorar correctamente el alcance del poder de disposición en cada caso, diferenciando entre enajenaciones voluntarias y forzosas. Esta distinción resulta crucial, ya que determina los requisitos necesarios para la inscripción de determinados actos en el Registro de la Propiedad.

#### **4.1. Actos dispositivos voluntarios posteriores**

En cuanto a la enajenación voluntaria de bienes inmuebles sujetos a un régimen económico matrimonial extranjero, es necesario distinguir entre dos situaciones:

- 1) Cuando la inscripción de la adquisición en el Registro de la Propiedad no incluyó la especificación del régimen matrimonial extranjero, ateniéndose a la imprecisión amparada por régimen especial del artículo 92 del RH.
- 2) Cuando la inscripción de la adquisición sí indicó el régimen matrimonial aplicable. En este caso, dicho régimen registrará la enajenación del bien inmueble.

Para una mejor comprensión, analizaremos cada caso por separado.

---

<sup>129</sup>RDGSJyFP de 25 de octubre de 2023, *BOE* núm. 279, de 22 de noviembre de 2023, pp. 155304 a 155311; FD2.

<sup>130</sup>RDGRN de 15 de julio de 2011, *BOE* núm. 229, de 23 de septiembre de 2011, pp. 100709 a 100716; FD2.

<sup>131</sup>RDGRN de 3 de mayo de 2016, *BOE* núm. 136, de 6 de junio de 2016, pp. 37204 a 37212; FD2.

<sup>132</sup>RDGRN de 5 de marzo de 2018, *BOE* núm. 69, de 20 de marzo de 2018, pp. 31431 a 31440; FD3.

<sup>133</sup>RDGRN de 2 de abril de 2018, *BOE* núm. 90, de 13 de abril de 2018, pp. 38304 a 38310; FD2.

#### 4.1.1. Inscripción practicada sin indicación del régimen

En los casos en que la inscripción en el Registro de la Propiedad no haya incluido la especificación del régimen económico matrimonial extranjero, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92 del RH, al momento de la enajenación o disposición voluntaria, será necesario cumplir con uno de los siguientes requisitos (RDGRN 16 de diciembre de 2002, reiterada en la Resolución del 28 de octubre del 2015<sup>134</sup>):

1. Acreditar la legislación extranjera aplicable al caso y demostrar que la misma permite que el acto dispositivo sea realizado exclusivamente por uno de los cónyuges.
2. Obtener el consentimiento expreso de ambos cónyuges para la realización del acto dispositivo (DGRN 26 de febrero de 2008<sup>135</sup>).

A continuación, analizaremos tres supuestos específicos que pueden surgir en este contexto, atendiendo a la doctrina de la DGRN y de la DGSJyFP.

##### **a) Bienes adquiridos a título gratuito**

Los bienes adquiridos a título gratuito después del matrimonio son considerados privativos, incluso en regímenes de comunidad en la legislación española (art. 1346.2 del CC). En principio, esto permite que el cónyuge titular disponga de estos bienes sin necesidad del consentimiento del otro, a excepción de la vivienda familiar<sup>136</sup>.

Sin embargo, esta situación no es uniforme en todos los ordenamientos jurídicos. En países como Noruega y Suecia, los bienes adquiridos a título gratuito están sujetos a un régimen especial de disposición, distinto del aplicable a los bienes gananciales. Por lo tanto, en estos casos, el registrador puede exigir uno de los dos requisitos mencionados: la acreditación del régimen económico-matrimonial aplicable o el consentimiento del cónyuge no titular (DGRN 28 de octubre de 2015<sup>137</sup>). Esta doctrina ha sido objeto de crítica por parte de autores como Américo Alonso<sup>138</sup>, quien argumenta que los casos en que se limita la disposición de bienes privativos no constituyen la regla general.

---

<sup>134</sup>RDGRN de 28 de octubre de 2015, *BOE* núm. 280, de 23 de noviembre de 2015, pp. 110239 a 110243; FD4.

<sup>135</sup>RDGRN de 26 de febrero de 2008, *BOE* núm. 67, de 18 de marzo de 2008, pp.16241 a 16241; FD2.

<sup>136</sup>Esta excepción se abordará en el apartado 4.1.3 del presente trabajo.

<sup>137</sup>RDGRN de 28 de octubre de 2015, *BOE* núm. 280, de 23 de noviembre de 2015, pp. 110239 a 110243; FD4.

<sup>138</sup>AMÉRIGO ALONSO. Los regímenes matrimoniales extranjeros y el Registro de la Propiedad. Análisis crítico de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. *op. cit.*, p.7.

## **b) Modificación del estado civil del adquirente**

En el caso de un inmueble adquirido por una persona soltera que posteriormente contrae matrimonio y desea enajenarlo, la RDGRN del 26 de febrero de 2008<sup>139</sup> establece que, para otorgar la escritura pública de enajenación y, en su caso, practicar la inscripción registral, tanto el notario como el registrador deben conocer el régimen económico matrimonial del vendedor. Esta información es crucial para determinar si el vendedor ostenta por sí solo facultades dispositivas sobre el bien.

## **c) Constitución de hipoteca por parte de uno de los cónyuges**

Los requisitos para la constitución de una hipoteca por parte de uno solo de los cónyuges varían en función del régimen económico matrimonial. En el régimen de gananciales, es indispensable el consentimiento del otro cónyuge para hipotecar el bien inmueble. En el régimen de separación de bienes, por el contrario, el consentimiento del otro cónyuge no es generalmente necesario. No obstante, existe una excepción relevante: cuando la vivienda que se pretende hipotecar constituye la vivienda habitual familiar<sup>140</sup>.

Respecto al régimen de gananciales, la RDGRN de 3 de febrero de 2014<sup>141</sup> abordó un caso relevante relacionado con la necesidad del consentimiento de la esposa para la hipoteca de un bien ganancial. Un ciudadano ruso, casado bajo el régimen de comunidad de bienes del derecho ruso con una mujer también de nacionalidad rusa, hipotecó una vivienda adquirida durante el matrimonio. La compra se realizó como “bien común de su sociedad conyugal”. La cuestión jurídica central radicaba en determinar si el marido podía hipotecar la vivienda sin el consentimiento de su esposa, teniendo en cuenta que el régimen económico matrimonial era de comunidad de bienes según la ley rusa (cfr. art. 9.2 CC nacionalidad común de los cónyuges). La RDGRN señaló que, para otorgar la escritura pública de hipoteca y proceder a su inscripción registral, era necesario conocer el régimen económico matrimonial del hipotecante, a fin de determinar si gozaba de facultades dispositivas por sí solo sobre el bien ganancial. Dado que no se acreditó ante la registradora el contenido vigente del derecho positivo ruso respecto a la necesidad del consentimiento de la esposa para realizar actos dispositivos sobre un bien ganancial, la RDGRN concluyó que debía denegarse la inscripción de la hipoteca.

---

<sup>139</sup>RDGRN de 26 de febrero de 2008, *BOE* núm. 67, de 18 de marzo de 2008, pp. 16241 a 16241; FD2.

<sup>140</sup>Esta excepción se abordará en el apartado 4.1.3 del presente trabajo.

<sup>141</sup>RDGRN de 3 de febrero de 2014, *BOE* núm. 50, de 27 de febrero de 2014, pp. 18754 a 18760; FD3 y 4.

La constitución de una hipoteca sobre un bien inmueble sujeto al régimen de separación de bienes fue abordada en la RDGRN del 28 de septiembre de 2020<sup>142</sup>. En este caso particular, una ciudadana rusa constituyó una hipoteca sobre una vivienda que, según ella, no era la residencia habitual de su familia<sup>143</sup>. La compra de la vivienda se formalizó inmediatamente antes de la constitución de la hipoteca ante el mismo notario. En la escritura de compraventa, se indicó que, al no existir capitulaciones matrimoniales y al no tener la misma nacionalidad que su esposo, el régimen económico matrimonial aplicable era el legal supletorio de separación absoluta de bienes del Reino Unido (cfr. art. 9.2 CC, ya que el matrimonio fue contraído antes del 29 de enero de 2019). Este país constituía su residencia habitual común posterior a la celebración del matrimonio. La resolución concluyó que, en este caso específico, no era necesario que el cónyuge no titular consintiese en la constitución de la hipoteca.

#### 4.1.2. *Inscripción practicada con indicación del régimen*

En el caso de que la inscripción se haya realizado con indicación del régimen, puede practicarse la inscripción del acto dispositivo voluntario con el consentimiento de ambos cónyuges, ya sea porque así lo requiera un régimen matrimonial de comunidad extranjero conocido por el registrador, o porque así se agoten todos los derechos sobre el mismo. Alternativamente, si el registrador tiene conocimiento del derecho extranjero, la inscripción puede efectuarse con el consentimiento de uno solo de los cónyuges, cuando, a la vista del régimen económico matrimonial extranjero indicado en la inscripción y conocido por el registrador, éste considere que el acto dispositivo puede ser realizado por aquel cónyuge que sea titular registral. En estos casos, el principio de legitimación del artículo 38 de la LH se extenderá al régimen matrimonial extranjero que se haya hecho constar en la inscripción, permitiendo, por tanto, al registrador, que tenga conocimiento del Derecho extranjero aplicable – especialmente en cuanto a esa capacidad de los cónyuges extranjeros para realizar los actos dispositivos sobre los bienes inscritos bajo dicho régimen matrimonial extranjero – inscribir el acto dispositivo.

#### 4.1.3. *El régimen de protección de la vivienda familiar*

En el contexto de la enajenación voluntaria, es fundamental considerar si el inmueble objeto de la transacción constituye una vivienda familiar. La normativa vigente establece un marco legal

---

<sup>142</sup>RDGSJyFP de 28 de septiembre de 2020, *BOE* núm. 272, de 14 de octubre de 2020, pp. 87599 a 87613; FD5.

<sup>143</sup>La determinación del carácter de vivienda familiar de un inmueble conlleva importantes repercusiones en materia de enajenación. La normativa vigente establece un marco legal protector de la vivienda habitual familiar, tal y como se analizará en detalle en el apartado 4.1.3 de este trabajo.

que protege la vivienda habitual de la familia, por lo que su enajenación requiere un análisis cuidadoso de las disposiciones legales aplicables. Esta protección se fundamenta en la aplicación de la ley española como ley de foro para exigir el consentimiento del cónyuge en el acto de disposición voluntaria de la vivienda familiar. La base de esta protección se encuentra en el artículo 12.3 CC y en el artículo 30 en relación con el considerando 53 del RREM.

Esta medida se sustenta en la relevancia que tal acto puede tener para el matrimonio, en relación con la limitación de orden público contenida en el artículo 12.3 del CC. La DGSJyFP (Resolución de 25 de octubre de 2023<sup>144</sup>) considera prudente incorporar una manifestación sobre el carácter de la vivienda vendida, similar a lo establecido en el artículo 1320 del CC. La aplicación de esta norma, o del análogo artículo 4.3 del texto refundido de la compilación del derecho civil de las Islas Baleares<sup>145</sup>, se fundamenta en razones de orden público, siendo aplicable con independencia del régimen económico matrimonial en vigor.<sup>146</sup>

Tal como lo señaló la DGRN en su Resolución de 27 de junio de 1994<sup>147</sup>, el artículo 1320 del CC español persigue impedir que un cónyuge, sin el consentimiento del otro o la autorización judicial correspondiente, realice un acto dispositivo que obligue al cónyuge no disponente o a los miembros de la familia a abandonar una vivienda para cuya ocupación existía un título jurídico suficiente.

Adicionalmente, el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 8 de octubre de 2010<sup>148</sup>, y en otras posteriores (Sentencias de 6 de marzo de 2015<sup>149</sup>, 6 de febrero de 2018<sup>150</sup>, y 18 de abril de 2023<sup>151</sup>), ha avalado la doctrina que considera el artículo 1320 del CC como una herramienta de protección de la vivienda familiar. Esta protección se basa en el principio de igualdad, que se manifiesta en dos aspectos: el consenso mutuo para la elección de la vivienda y el control compartido por ambos cónyuges para su conservación. El requisito del consentimiento se exige

---

<sup>144</sup>RDGSJyFP de 25 de octubre de 2023, *BOE* núm. 279, de 22 de noviembre de 2023, pp. 155304 a 155311; FD2.

<sup>145</sup>Ley 7/2017, de 3 de agosto, por la que se modifica la Compilación de Derecho Civil de las Illes Balears (*BOE* núm. 223, de 15 de septiembre de 2017, pp. 90975 a 90999).

<sup>146</sup>Lo mismo ocurre, en Cataluña el artículo 231.9.1. 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” [DGRN 30 de noviembre de 2013 (*BOE* núm. 304, de 20 de diciembre de 2013, pp.102763 a 102773)].

<sup>147</sup>RDGRN de 27 de junio de 1994, *BOE* núm. 174, de 22 de julio de 1994; FD1.

<sup>148</sup>STS Sala de lo Civil núm. 5062/2010, de 8 de octubre de 2010; FD5.

<sup>149</sup>STS Sala de lo Civil núm. 992/2015 de 6 de marzo de 2015; FD4.

<sup>150</sup>STS Sala de lo Civil núm. 319/2018 de 6 de febrero de 2018; FD2.

<sup>151</sup>STS Sala de lo Civil núm. 1569/2023 de 18 de abril de 2023; FD3.

en aquellos actos de disposición que impliquen la eliminación directa del bien del patrimonio del propietario, como en el caso de la constitución de una hipoteca. En este tipo de operaciones, existe la posibilidad de que el bien desaparezca del patrimonio del propietario si se produce la ejecución por impago de la deuda garantizada. El Tribunal Supremo reitera que el consentimiento del cónyuge no disponente es un requisito esencial para la validez del acto de disposición de la vivienda habitual. Su ausencia determina la anulabilidad del negocio jurídico en cuestión. Este consentimiento actúa como medida de control que permite al cónyuge no disponente proteger sus derechos e intereses. Cabe mencionar que alguna resolución, entre ellas RDSJyFP del 31 de enero de 2022<sup>152</sup> mencionan también el artículo 91 del RH como base jurídica para esta protección.

El Reglamento (UE) n.º 2016/1103 respalda también esta exigencia. El artículo 30 en relación con el considerando 53 del RREM establecen una excepción a las reglas generales sobre la ley aplicable en materia de regímenes económicos matrimoniales, considerando la vivienda habitual como un ámbito de especial protección. Esta excepción se fundamenta en las “leyes de policía”, normas imperativas que buscan salvaguardar el orden público, como las disposiciones relativas a la protección de la vivienda familiar<sup>153</sup>. No obstante, esta excepción a la ley aplicable al régimen económico matrimonial debe interpretarse de manera restrictiva para garantizar su compatibilidad con el objetivo general del RREM. Si bien las normas de policía también se encuentran recogidas en el artículo 8 del CC, la DGRN no parece tener en cuenta dicho artículo en sus resoluciones, siendo el RREM el que ha introducido la aplicación de estas normas.

Esta protección se analiza en detalle en las recientes resoluciones de la DGSJyFP. La RDGSJyFP de 25 de octubre de 2023<sup>154</sup> aborda la situación de un cónyuge de nacionalidad alemana que desea enajenar una vivienda adquirida cuando estaba soltero, ahora estando casado en régimen

---

<sup>152</sup>RDGSJyFP de 31 de enero de 2022, *BOE* núm. 41, de 17 de febrero de 2022, pp. 20382 a 20389; FD2.

<sup>153</sup>Es crucial distinguir las leyes de policía de las excepciones de orden público, ya que su naturaleza y aplicación difieren significativamente. Las leyes de policía operan ex ante, es decir, con carácter previo a la determinación de la ley extranjera aplicable. Son regulaciones específicas diseñadas para abordar una situación concreta, independientemente de la ley extranjera que, de otro modo, sería aplicable. En cambio, las excepciones de orden público surgen como una respuesta negativa al contenido de una ley extranjera. En este caso, la norma de conflicto aplicable es rechazada por vulnerar, como señala la STS 835/2013, “el sistema de derechos y libertades individuales garantizados en la Constitución y en los convenios internacionales de derechos humanos ratificados por España y los valores y principios que estos encarnan”. [ESPIÑEIRA SOTO I., *El régimen de protección de la vivienda familiar en España en situaciones de normalidad matrimonial. Su repercusión transfronteriza. Un cambio de percepción. Notarios y Registradores*, 2023, pp.6-7. Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/el-regimen-de-proteccion-de-la-vivienda-familiar-en-espana-en-situaciones-de-normalidad-matrimonial-su-repercusion-transfronteriza-un-cambio-de-percepcion/>

<sup>154</sup>RDGSJyFP de 25 de octubre de 2023, *BOE* núm. 279, de 22 de noviembre de 2023, pp. 155304 a 155311; FD2.

de separación de bienes con nivelación de gananciales de Alemania (cfr. art. 9.2 del CC, teniendo en cuenta la nacionalidad del vendedor). La DGSJyFP, en consonancia con su resolución del 31 de enero de 2022<sup>155</sup>, establece la obligatoriedad de que el vendedor declare si la vivienda objeto de enajenación constituye o no su vivienda familiar, tomando como referencia el artículo 1320 del CC y el artículo 30 relacionado con el considerando 53 del RREM.

La DGSJyFP mantuvo su postura en la Resolución de 26 de septiembre de 2023<sup>156</sup>, donde se analizó el caso de una vendedora británica casada bajo el régimen de separación de bienes del derecho británico que deseaba enajenar un inmueble de su exclusiva propiedad. Resulta relevante destacar que la resolución no consigna la fecha del matrimonio, dato de crucial importancia para determinar la ley aplicable al caso; sin embargo, este aspecto no se toma en consideración en la resolución. Se concluyó que, a pesar de la separación de bienes y de que la propiedad perteneciera exclusivamente a uno de los cónyuges, era necesario determinar el carácter familiar o no de la vivienda para proceder a su enajenación.

La RDGSJyFP de 25 de octubre de 2023<sup>157</sup> hace importantes consideraciones respecto a la determinación del concepto de la vivienda familiar. La resolución determina que la ausencia del vendedor en el inmueble no implica que éste no ostente la condición de vivienda familiar. Tal y como reconoce la propia resolución, la legislación civil española carece de una definición única y universal de “vivienda habitual de la familia”<sup>158</sup>. Esta falta de definición clara obliga a analizar cada caso concreto para determinar si se cumple la exigencia legal de acreditar el carácter de la

---

<sup>155</sup>RDGSJyFP de 31 de enero de 2022, *BOE* núm. 41, de 17 de febrero de 2022, pp. 20382 a 20389; FD2.

<sup>156</sup>RDGSJyFP de 26 de septiembre de 2023, *BOE* núm. 261, de 1 de noviembre de 2023, pp. 144848 a 144854; FD2.

<sup>157</sup>RDGSJyFP de 25 de octubre de 2023, *BOE* núm. 279, de 22 de noviembre de 2023, pp. 155304 a 155311; FD2.

<sup>158</sup> La jurisprudencia y la doctrina han desarrollado el concepto de vivienda habitual de la familia, aunque no existe una definición legal única en el Código Civil español. La STS de 31 de mayo de 2012 (núm 349/2012) la define como la residencia habitual de la unidad familiar, donde ésta convive con voluntad de permanencia. Esta interpretación se complementa con lo establecido en el artículo 70 CC sobre el domicilio de los cónyuges. El TC, en la Sentencia de 31 de octubre de 1986 (núm. sentencia 135/1986), destaca la protección de la vivienda familiar en los artículos 96 y 1320 CC. Señala que ambas normas responden a la protección del interés común familiar, configurando a la familia como sujeto colectivo con derechos propios. En la misma línea, la STS 1ª de 10 de marzo de 1998 (núm. 212/1998), retomando el concepto de la de 16 de diciembre de 1996, considera la vivienda familiar como “el reducto donde se asienta y desarrolla la persona física, como refugio elemental para satisfacer sus necesidades primarias y proteger su intimidad. Además, cuando existen hijos, es también auxilio indispensable para su amparo y educación”.

Adicionalmente, cabe mencionar que el Código Civil utiliza diversos términos para referirse a la misma realidad: vivienda familiar (art. 96 CC), vivienda habitual (art. 1320 CC), residencia habitual de los cónyuges (art. 1406 CC), domicilio conyugal (artículo 70 CC), domicilio familiar (art. 93.2º CC) y hogar familiar (art. 1362.1ª.2º CC). Independientemente del término, todos se refieren a la base material del domicilio familiar, definido por la utilización conjunta, permanente y habitual de los miembros de la familia. Este espacio prima los intereses de la familia como entidad propia frente a los particulares de uno de los cónyuges, por lo que se le otorga protección jurídica.

vivienda. La sociedad actual presenta diversas realidades familiares, como la existencia de múltiples residencias ocupadas alternativamente durante el año o cohabitación en domicilios separados por motivos de trabajo, salud u otras circunstancias. Incluso, se contemplan relaciones conyugales a distancia con domicilios separados. En este contexto, la DGRN propone considerar como vivienda familiar el objeto del domicilio conyugal, es decir, el centro de las relaciones familiares y sociales del matrimonio. Se presta especial atención al lugar de residencia habitual de los hijos menores, si los hay. Adicionalmente, es importante destacar que los criterios fiscales para determinar la condición habitual de la vivienda (días al año de ocupación) no necesariamente son válidos y adecuados en materia civil<sup>159</sup>.

En el supuesto de una vivienda en copropiedad, la protección legal de la vivienda habitual y familiar no resulta aplicable, debido a que no se satisface el requisito de exclusividad en su utilización como vivienda. Este aspecto fue analizado en la RDSJyFP del 31 de enero de 2022<sup>160</sup>, en la que se abordó la formalización de la venta de una vivienda por sus tres copropietarios. En dicha resolución se examinó el caso de uno de los copropietarios, quien había adquirido una tercera parte indivisa de la vivienda durante su estado de divorcio y siendo de nacionalidad británica. Además, se señala que está casado en régimen legal de separación de bienes del Derecho Británico. La resolución cuestiona la proporcionalidad de la exigencia de acreditar si el inmueble objeto de enajenación constituye o no vivienda familiar. En concreto, considera desproporcionada la carga de acreditar si una vivienda proindivisa con varios titulares es o no la vivienda habitual de la familia para poder proceder a su enajenación.

La resolución se fundamenta en el artículo 394 del CC, el cual establece que cada copropietario tiene derecho a usar la cosa común siempre que lo haga de acuerdo a su destino y sin perjudicar a los demás copropietarios. Sin embargo, en el caso de una vivienda que ocupan simultáneamente las familias de los copropietarios, el carácter de vivienda habitual y familiar no puede aplicarse, ya que por su propia naturaleza, no puede ser utilizada por cada familia en su totalidad. Por lo tanto, para que los copropietarios puedan usar la vivienda de forma conjunta, es necesario un pacto entre ellos. En el caso que nos ocupa, no se ha demostrado la existencia de dicho pacto. Incluso si existiera, solo podría permitir el uso en períodos discontinuos, lo que implicaría que

---

<sup>159</sup>Esta misma doctrina de protección de la vivienda familiar se aplica en casos puramente nacionales. [(RDGRN de 9 de octubre de 2018, *BOE* núm. 262, de 30 de octubre de 2018, pp. 105126 a 105139; FD 4,5,6 y 7), (RDGSJyFP de 16 de junio de 2020, *BOE* núm. 209, de 3 de agosto de 2020, pp. 63124 a 63131; FD4,5,6,7) y (RDGSJyFP de 5 de junio de 2023, *BOE* núm. 154, de 29 de junio de 2023, pp. 90952 a 90963; FD4, 5, 6)].

<sup>160</sup>RDGSJyFP de 31 de enero de 2022, *BOE* núm. 41, de 17 de febrero de 2022, pp. 20382 a 20389; FD2.

ninguna de las viviendas tendría el carácter de singularidad que exige la habitualidad. La misma argumentación se manifestó en la RDGSJyFP de 2 de marzo de 2023<sup>161</sup>.

Adicionalmente, la resolución reitera la RDGRN de 10 de noviembre de 1987, la cual estableció, en un caso similar al presente, que no se deben exigir formalidades excesivas en la calificación registral ni imaginar hipotéticos derechos individuales de un copropietario sobre el uso o disfrute de la cosa común. Estos derechos no derivan del título de comunidad, sino de un eventual acuerdo comunitario, que en este caso no existe y que, de hecho, obstaculizaría la extinción de la comunidad. La resolución añade que, como nadie debe permanecer en la indivisión y cualquiera de los comuneros puede obligar a la extinción de la comunidad mediante la venta de la vivienda por ser esta indivisible, esta forma de extinción no puede estar condicionada al consentimiento de los cónyuges de los demás titulares ni a la autorización judicial supletoria. Imponer tal condición supondría introducir un condicionamiento o limitación a la acción de división, que es de orden público y está favorecida y estimulada por el legislador.

En definitiva, en el análisis de casos donde la vivienda se sitúa en España, resulta fundamental considerar la normativa española y el artículo 30 en relación con el considerando 53 del Reglamento 2016/1103 para matrimonios transfronterizos<sup>162</sup>. Independientemente del ordenamiento jurídico designado por la norma de conflicto, y siempre que así lo establezca el derecho del foro (en este caso, el artículo 1.230 CC y 91 RH), será necesario el consentimiento del cónyuge no propietario para disponer o enajenar, gravar o comprometer gravemente el uso de la vivienda familiar. Esta exigencia aplica indistintamente si el propietario o titular del derecho

---

<sup>161</sup>RDGSJyFP de 2 de marzo de 2023, *BOE* núm. 69, de 22 de marzo de 2023, pp. 42920 a 42924; FD5.

<sup>162</sup>Previa a la entrada en vigor del presente Reglamento, la DGRN sostenía una postura diferente, como se refleja en la Resolución de 13 de enero de 1999. En dicha resolución, se analizaba un caso de venta por parte de un solo cónyuge de nacionalidad argentina, casado con otro de nacionalidad española. La DGRN resolvió que la protección de la vivienda familiar en situaciones de normalidad matrimonial se rige por la ley aplicable a los efectos del matrimonio. En este sentido, concluyó que no se podía invocar como defecto la omisión de la manifestación o la ausencia del consentimiento del cónyuge a que se refiere el artículo 91 del RH en tanto no se hubiera comprobado que la ley aplicable al matrimonio del vendedor exigía el consentimiento de ambos cónyuges para la venta de la vivienda habitual. (RDGRN de 13 de enero de 1999, *BOE* núm. 36, de 11 de febrero de 1999, pp. 6319 a 6321; FD4).

Este retroceso temporal nos permite observar un cambio de perspectiva. A este respecto, Espiñeira Soto se plantea las causas de este cambio y el posible papel del Reglamento (UE) 2016/1103, así como de otras normas. La exposición de motivos de la Ley 7/2017 de 3 de agosto aporta luz sobre esta cuestión, al señalar que la situación económica del momento fue un factor determinante: “Se introduce la necesidad del consentimiento del cónyuge no titular para que el titular pueda hacer negocios con el domicilio familiar porque en este punto es una mejora necesaria para proteger la unidad familiar ante las deudas del cónyuge titular único de la vivienda familiar. Es conveniente, en la situación económica actual, de endeudamiento de las familias y de unidad de tratamiento del deudor concursado, que, de alguna manera, se dé garantía de que el cónyuge no titular conocía los riesgos del endeudamiento del cónyuge titular de la vivienda, que es el espacio físico de vida del núcleo familiar”. (ESPIÑEIRA SOTO I., *El régimen de protección de la vivienda familiar en España en situaciones de normalidad matrimonial. Su repercusión transfronteriza. Un cambio de percepción. op. cit.* pp. 2-4.).

sobre la vivienda es uno u otro cónyuge, y sin importar la fecha de adquisición del bien. Cabe destacar que esta protección es independiente del régimen económico matrimonial<sup>163</sup> (RDGSJyFP de 5 de junio de 2023<sup>164</sup>). Finalmente, recalcar que no se considera vivienda familiar una vivienda proindivisa con varios titulares. Es importante destacar que el derecho del foro (en este caso, la legislación española) debe establecer la necesidad del consentimiento del cónyuge. En cuanto a la pregunta sobre quién determina qué es una ley de policía, la respuesta es la ley del foro. Como hemos visto, las leyes de policía están relacionadas con la tutela de intereses públicos y, lo que es igualmente importante, con la protección de la parte más débil de una relación.

No obstante, la autora Espiñeira Soto<sup>165</sup> cuestiona la aplicación absoluta e imperativa de las leyes de policía en materia de vivienda familiar. Argumenta que, si bien estas leyes operan ex ante, no deben suplantar por completo la ley rectora del régimen económico matrimonial designada por la norma de conflicto, siempre que esta última contenga disposiciones que protejan la vivienda familiar en situaciones de normalidad matrimonial<sup>166</sup>. Espiñeira reconoce que esta postura podría considerarse “edulcorada” y que difiere de la interpretación tradicional de las leyes de policía. Sin embargo, defiende su posición con, entre otros, los siguientes argumentos:

- a) **Coherencia con los objetivos del Reglamento:** Esta postura se encuentra en mayor consonancia con los objetivos del Reglamento, entre los que destacan la libre circulación de personas, la autonomía de las parejas en la gestión de sus relaciones patrimoniales y la búsqueda de previsibilidad y seguridad jurídica. El propio considerando 53 del Reglamento señala que la excepción relativa a la ley aplicable al régimen económico matrimonial debe interpretarse de manera restrictiva para preservar la coherencia con los principios rectores del Reglamento.
- b) **Complementariedad entre leyes:** La ley de policía no impide considerar la ley material rectora del régimen económico a la que conduce la norma de conflicto del foro. La norma

---

<sup>163</sup>Como bien indica el artículo 231-9 del Código Civil de Cataluña, la técnica de tutela de la vivienda familiar opera tanto en regímenes de gananciales u otros similares, como en regímenes de separación.

<sup>164</sup>RDGSJyFP de 5 de junio de 2023, *BOE* núm. 154, de 29 de junio de 2023, pp. 90952 a 90963; FD3.

<sup>165</sup>ESPIÑEIRA SOTO I. El régimen de protección de la vivienda familiar en España en situaciones de normalidad matrimonial. Su repercusión transfronteriza. Un cambio de percepción. *op. cit.* pp. 8-10.

<sup>166</sup>A modo de ejemplo, en Francia, el artículo 215 del Código Civil establece en su párrafo tercero: “los cónyuges no pueden disponer, el uno sin el otro, de los derechos que aseguran la vivienda familiar, ni el mobiliario del que está provista. El cónyuge que no haya prestado consentimiento al acto puede instar su nulidad; puede ejercer la acción correspondiente dentro del año siguiente al día en que tuvo conocimiento del acto, y nunca más de un año después de la disolución del régimen económico matrimonial”.

del foro solo debería limitar la ley material si esta carece de disposiciones que protejan la vivienda familiar.

- c) **Adaptación a la pluralidad de leyes civiles**<sup>167</sup>: Esta postura se adapta mejor a la pluralidad de leyes civiles existentes en España, permitiendo una mayor flexibilidad en la aplicación de las normas protectoras de la vivienda familiar.

En vista de estos argumentos, Espiñeira considera preferible aplicar, en primer lugar, las normas protectoras de la vivienda familiar reguladas por la ley rectora del régimen económico<sup>168</sup>, incluso si difieren de la ley española. Esta postura busca preservar la unidad del régimen económico y el carácter excepcional de las excepciones basadas en leyes de policía. Solo en caso de que la ley rectora carezca de normas protectoras de la vivienda familiar, se aplicarían las normas españolas. Cabe destacar finalmente, que la oponibilidad frente a terceros de los actos dispositivos de la vivienda familiar se rige por el artículo 28 del RREM, independientemente de la ley aplicable.

---

<sup>167</sup>La protección de la vivienda familiar no es exclusiva del Derecho civil común, sino que también se encuentra presente, con matices, en otros sistemas de Derecho civil en España. El ordenamiento jurídico español presenta una pluralidad de normas civiles que amparan la vivienda familiar. Si bien todas coinciden en la exigencia del consentimiento del cónyuge cotitular o no propietario, varían en cuanto a la forma específica en que debe otorgarse dicho consentimiento. Entre estas normas se encuentran: el artículo 1320 del CC, el artículo 231.9 de la Ley 25/2010, de 29 de julio, el Libro segundo del Código Civil de Cataluña, el artículo 190 del Código del Derecho Foral de Aragón, la Ley 81 de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra, los artículos 4.3 (aplicable a la Isla de Mallorca) y 67 (aplicable a las Islas de Ibiza y Formentera) de la Compilación del Derecho Civil de las Islas Baleares. Cabe destacar que el artículo 1320 del CC también es aplicable a Galicia y al País Vasco, ya que remite al sistema de bienes gananciales regulado en dicho código. No obstante, queda al margen el régimen de Comunicación Foral del fuero de Bizkaia, que se rige por sus propias normas y principios ordenadores, al considerar innecesaria esta protección, dado que en virtud de dicho régimen todos los bienes, muebles o raíces, independientemente de su procedencia, pasan a ser comunes.

<sup>168</sup>En el ámbito del Derecho comparado, la protección de la vivienda familiar durante el matrimonio normal se materializa principalmente de dos maneras:

- 1) **Consentimiento del cónyuge no titular:** La mayoría de los sistemas jurídicos, como el español (art. 1320 del CC) y el francés (art. 215 del Código Civil), exigen el consentimiento del cónyuge no titular para evitar la disposición o la constitución unilateral de cualquier derecho real o personal sobre la vivienda familiar que pueda comprometer su uso habitual.
- 2) **Derecho de ocupación del cónyuge no titular:** En otros sistemas, como el inglés (Family Law Act de 1996), se reconoce al cónyuge no titular o cotitular un derecho de ocupación sobre la vivienda familiar. Este derecho, que puede inscribirse en el registro de la propiedad, tiene eficacia erga omnes.

Por otra parte, existen instrumentos jurídicos que protegen la vivienda familiar de los avatares profesionales y empresariales de su titular; como el «fondo patrimoniale» de derecho italiano regulado en los artículos 167-172 del código civil. El fondo patrimoniale se configura como un patrimonio separado integrado por bienes destinados a un fin específico: satisfacer las necesidades de la familia. Esta característica lo diferencia del patrimonio personal de los cónyuges y le permite coexistir con cualquier régimen económico matrimonial. La naturaleza de patrimonio separado del fondo patrimoniale implica la limitación de su responsabilidad. En principio, los bienes del fondo no responden al cumplimiento de obligaciones ajenas al fin para el que se constituyó, es decir, a las necesidades familiares. Sin embargo, esta protección no es absoluta. La Ley 83/2015 introdujo el artículo 2929-bis, permitiendo a los acreedores, en determinados supuestos, ejecutar los bienes del fondo. Asimismo, la jurisprudencia italiana ha interpretado el término “necesidades de la familia” en un sentido amplio (sentencias de la Corte Suprema n.º 26/2014 y 23163/2014). De este modo, se consideran ejecutables o pignorables las deudas contraídas para la gestión y administración de los bienes incluidos en el fondo.

## 4.2. Enajenaciones forzosa

Respecto a la enajenación forzosa, es fundamental distinguir entre los casos de ejecución hipotecaria y anotaciones de embargo.

### 4.2.1. Anotaciones de embargo

La reforma operada por la Disposición Final Cuarta de la Ley 13/2012, de 26 de diciembre, de lucha contra el empleo irregular y el fraude a la Seguridad Social, introdujo una importante modificación en el artículo 144 del RH. El nuevo apartado sexto establece que, en el caso de bienes inscritos a favor de cónyuges extranjeros bajo un régimen matrimonial foráneo, el embargo podrá anotarse sobre el bien o participación indivisa del mismo, independientemente de que se haya indicado o no dicho régimen matrimonial<sup>169</sup>. Sin embargo, para que proceda la anotación del embargo sin la acreditación del derecho extranjero, es necesario cumplir con uno de los siguientes requisitos: que la demanda judicial que originó el embargo se haya dirigido contra ambos cónyuges, o que, en el caso de que la demanda se dirija únicamente contra uno de los cónyuges, el otro cónyuge haya sido debidamente notificado del embargo.

Esta nueva disposición tiene como objetivo facilitar la anotación de embargos sobre bienes de cónyuges extranjeros, evitando que la falta de información sobre el régimen matrimonial obstaculice la ejecución de las deudas. No obstante, para comprender a cabalidad la motivación detrás de la reforma, resulta necesario realizar un breve análisis del contexto previo a la misma. En este sentido, se deben considerar tres situaciones:

- 1) *Ausencia de especificación del régimen económico matrimonial y falta de determinación de cuotas*: En estos casos, la DGRN, a través de diversas resoluciones (Resolución de 7 de agosto<sup>170</sup> y 24 de noviembre de 2006<sup>171</sup>, 7<sup>172</sup> y 26 de junio de 2007<sup>173</sup>, 29 de agosto de

---

<sup>169</sup>La Exposición de Motivos que acompaña la introducción del precepto en cuestión ofrece una clara justificación para su implementación. Se destaca que la modificación busca establecer con mayor precisión el nivel de responsabilidad de cada cónyuge en caso de deudas pendientes. El objetivo principal es garantizar la efectividad de las anotaciones de embargo en el marco de procedimientos administrativos de apremio relacionados con los recursos del Sistema de la Seguridad Social. Esta medida se extiende a cualquier procedimiento administrativo de gestión recaudatoria donde la Administración Pública actúe en virtud de autotutela administrativa. De esta manera, se pretende evitar que los ciudadanos extranjeros con regímenes matrimoniales regulados por legislaciones foráneas se beneficien de una posición más favorable en comparación con los nacionales españoles. La introducción del precepto busca garantizar la igualdad de trato ante la ley en materia de responsabilidad por deudas.

<sup>170</sup>RDGRN de 7 de agosto de 2006, *BOE* núm. 212, de 5 de septiembre de 2006, pp. 31725 a 31726; FD2.

<sup>171</sup>RDGRN de 24 de noviembre de 2006, *BOE* núm. 304, de 21 de diciembre de 2006, pp. 45246 a 45247; FD2.

<sup>172</sup>RDGRN de 7 de junio de 2007, *BOE* núm. 159, de 4 de julio de 2007, pp. 28941 a 28942; FD2.

<sup>173</sup>RDGRN de 26 de junio de 2007, *BOE* núm. 177, de 25 de julio de 2007, pp. 32295 a 32295; FD2.

2008<sup>174</sup> y 21 de enero de 2011<sup>175</sup>), estableció que para proceder a la anotación preventiva de embargo, era necesario acreditar la normativa del derecho extranjero aplicable que regulaba los bienes del matrimonio o demandar a ambos cónyuges. La simple notificación al cónyuge no deudor no resulta suficiente.

- 2) *Embargo sobre bienes gananciales*: En estos casos, la notificación al cónyuge no deudor era suficiente para proceder al embargo, siempre que se acreditará que el régimen económico era de gananciales (o similar) y que se demostrara el contenido y vigencia de dicho régimen, tal como se indicó en las Resoluciones de la DGRN del 21 de enero<sup>176</sup> y 22 de julio de 2011<sup>177</sup>. En situaciones de tráfico externo, el criterio del artículo 144.1 del RH se mantiene vigente, ya que se trata de una regla procesal sometida a la *lex fori*. Sin embargo, la verificación del requisito material previo para la aplicación de esta regla, es decir, que el régimen económico del matrimonio sea uno de comunidad de bienes, sólo podrá constatarse mediante la previa aplicación de la norma de conflicto. Por lo tanto, si como resultado de la aplicación de las normas de conflicto mencionadas no se verifica este requisito, la solución prevista en el artículo 144.1 del RH no será aplicable, y el embargo únicamente podrá anotarse si se ha emplazado a ambos cónyuges. Esta postura se vio reforzada por la RDGRN 7 de marzo de 2013<sup>178</sup> y más recientemente por la RDGSJyFP de 11 de enero de 2022<sup>179</sup>.
- 3) *Embargo de bien privativo que constituya vivienda familiar*: El embargo de un bien privativo que ostente la condición de vivienda familiar está sujeto a consideraciones específicas. Tras acreditar tanto el carácter privativo del bien como su condición de vivienda familiar, se podrá proceder al embargo con la simple notificación al cónyuge no deudor, sin necesidad de su consentimiento. Incluso cuando el derecho extranjero exija el consentimiento de ambos cónyuges para proceder al embargo, en este caso particular basta con la notificación al cónyuge no deudor. Esta disposición se fundamenta en el artículo 144.5 del RH, el cual establece una norma específica para la vivienda familiar, actualmente vigente (RDGRN de 22 de julio de 2011<sup>180</sup>).

Antes de la reforma, el derecho hipotecario carecía de un régimen específico para los embargos sobre bienes o derechos inscritos a favor de extranjeros con sujeción al artículo 92 del RH. En

---

<sup>174</sup>RDGRN de 29 de agosto de 2008, *BOE* núm.º 224, de 16 de septiembre de 2008, pp. 37855 a 37856; FD2.

<sup>175</sup>RDGRN de 21 de enero de 2011, *BOE* núm. 117, de 17 de mayo de 2011, pp. 49727 a 49731; FD3.

<sup>176</sup>RDGRN de 21 de enero de 2011, *BOE* núm. 117, de 17 de mayo de 2011, pp. 49727 a 49731; FD2.

<sup>177</sup>RDGRN de 22 de julio de 2011, *BOE* núm. 235, de 29 de septiembre de 2011, pp. 102450 a 102453; FD2.

<sup>178</sup>RDGRN de 7 de marzo de 2013, *BOE* núm. 87, de 11 de abril de 2013, pp. 27069 a 27074; FD5.

<sup>179</sup>RDGSJyFP de 11 de enero de 2022 *BOE* núm. 38, de 14 de febrero de 2022, pp. 18762 a 18767; FD3 y 4.

<sup>180</sup>RDGRN de 22 de julio de 2011, *BOE* núm. 235, de 29 de septiembre de 2011, pp. 102450 a 102453; FD3.

consecuencia, la DGRN sostenía que, para anotar preventivamente un embargo sobre bienes o derechos sujetos a legislación extranjera, era necesario demostrar que, según dicha legislación, tales bienes o derechos podían embargarse por deudas de un cónyuge bajo el régimen económico-matrimonial correspondiente. No obstante, en caso de falta o insuficiencia de prueba del régimen legal extranjero, se admitía una alternativa: la anotación del embargo si la demanda en el procedimiento ejecutivo correspondiente se dirigía contra ambos cónyuges. En este caso, el embargo podía anotarse sobre la totalidad del bien, pero la mera notificación o comunicación no era suficiente para proteger frente a terceros, salvo en aplicación de las reglas especiales del régimen de gananciales y la vivienda familiar privativa. Esto se debía a que se desconocía si la legislación extranjera aplicable contemplaba un sistema similar al de gananciales que permitiera aplicar lo dispuesto en el artículo 144.1 del RH. Además, la demanda dirigida a ambos cónyuges permitía que, en caso de que la anotación concluyera con la venta forzosa del bien, el juez o funcionario correspondiente pudiera actuar en representación de ambos titulares en caso de rebeldía (RDGRN 7 de marzo de 2013<sup>181</sup>).

El régimen registral de las anotaciones de embargo en los supuestos citados, llevado de su finalidad tuitiva del derecho de defensa del cónyuge no deudor, imponía al acreedor la carga de la prueba del régimen económico-matrimonial y del Derecho extranjero aplicable al caso concreto o, alternativamente, la carga procesal de dirigir la demanda contra ambos cónyuges, lo que, a su vez, dificulta la obtención de la tutela judicial efectiva, en vía ejecutiva, del acreedor. Por ello, la reforma del artículo 144 del RH, viniendo a cubrir una laguna legal, añadió un nuevo número 6 del citado precepto (RDGRN 7 de marzo de 2013<sup>182</sup>).

El actual artículo 144.6 del RH no establece ninguna distinción en cuanto a la necesidad de indicar el régimen matrimonial. En ambos casos, ya sea que se haya indicado o no dicho régimen, se exige que la demanda se dirija contra ambos cónyuges o que, si solo se demanda a uno (sea o no titular del bien o derecho), el otro sea notificado del embargo. De este modo, se equilibra la protección del acreedor con la del cónyuge no deudor, facilitando la obtención de la tutela judicial efectiva en vía ejecutiva sin menoscabar los derechos de este último.

La RDGRN de 10 de diciembre de 2014<sup>183</sup> aborda esta cuestión. La resolución destaca que, si bien antes de la Ley de 26 de diciembre de 2012 existía cierta incertidumbre sobre la necesidad de demandar o notificar al cónyuge extranjero en caso de embargo, siendo doctrina mayoritaria

---

<sup>181</sup>RDGRN de 7 de marzo de 2013, *BOE* núm. 87, de 11 de abril de 2013, pp. 27069 a 27074; FD4.

<sup>182</sup>RDGRN de 7 de marzo de 2013, *BOE* núm. 87, de 11 de abril de 2013, pp. 27069 a 27074; FD9.

<sup>183</sup>RDGRN de 10 de diciembre de 2014, *BOE* núm. 20, de 23 de enero de 2015, pp. 5002 a 5005; FD3.

de la DGRN la necesidad de demanda conjunta, tras la introducción del apartado sexto del artículo 144 del RH, este requisito se ha flexibilizado

En este sentido, la resolución refuta el argumento de que la falta de identificación del cónyuge en el Registro de la Propiedad impide la aplicación del artículo 144.6 RH. Si bien es cierto que el Registro no siempre identifica al cónyuge, sí publica la existencia y el régimen jurídico del matrimonio. Esta información, por sí sola, justifica la aplicabilidad del precepto, al poner de manifiesto la posible existencia de derechos de terceros sobre el bien inmueble. Consecuentemente, la resolución establece la necesidad de una “acreditación a posteriori” del Derecho extranjero aplicable al régimen matrimonial. Esta acreditación debe versar, en particular, sobre la capacidad y el poder de disposición del cónyuge titular para realizar actos dispositivos sobre los bienes o derechos inscritos. En caso de no acreditarse el régimen económico matrimonial, la demanda deberá dirigirse contra ambos cónyuges o, en su defecto, se deberá notificar al cónyuge no demandado.

Cabe mencionar que este artículo 144.6 RH, ha sido objeto de debate y críticas por parte de diversos autores, entre ellos Américo Alonso<sup>184</sup>. Si bien este precepto busca simplificar los trámites de embargo de bienes de cónyuges extranjeros, su redacción ha generado controversia debido a posibles resultados contradictorios y su incompatibilidad con algunos principios jurídicos. Américo critica la incongruencia entre la normativa que permite inscribir bienes a favor de cónyuges extranjeros sin especificar el régimen matrimonial (art. 92 RH) y la posterior posibilidad de embargo por parte del acreedor demandando solo a uno de los cónyuges y notificando al otro.

Adicionalmente, el autor argumenta que el artículo 144.6 del RH puede contravenir los principios del régimen matrimonial aplicable, permitiendo el embargo de la totalidad del bien por deudas de un solo cónyuge, incluso en regímenes de separación de patrimonios. La notificación al cónyuge no deudor podría ser insuficiente para proteger sus derechos, especialmente en procedimientos administrativos de apremio donde la notificación suele realizarse por edicto. Esta situación puede generar resultados injustos, ya que el acreedor podría embargar la totalidad del bien por deudas de un solo cónyuge, incluso si el régimen matrimonial establece la separación de patrimonios. Finalmente, Américo también advierte sobre la posible incompatibilidad del artículo 144.6 con el Reglamento (UE) 2016/1103. Este último establece

---

<sup>184</sup>AMÉRIGO ALONSO. Los regímenes matrimoniales extranjeros y el Registro de la Propiedad. Análisis crítico de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. *op. cit.* pp.8-9.

que la ley aplicable al régimen económico matrimonial entre los cónyuges no puede ser invocada por uno de ellos frente a un tercero en un litigio entre el tercero y cualquiera de los cónyuges o ambos, a menos que el tercero tenga conocimiento o, actuando con la debida diligencia, debiera haber tenido conocimiento de dicha ley. El reglamento establece que el tercero tiene conocimiento de la ley aplicable si cualquiera de los cónyuges ha cumplido con los requisitos para la divulgación o el registro del régimen económico matrimonial establecidos por la ley del Estado donde se encuentran los inmuebles.

Estas críticas al artículo 144.6 del RH ponen de manifiesto la necesidad de revisar y reformular este precepto para garantizar su coherencia interna, su compatibilidad con los principios del régimen matrimonial y su conformidad con el derecho comunitario.

#### 4.2.2. *Ejecución hipotecaria*

En el ámbito de los procedimientos de ejecución hipotecaria que involucran a ciudadanos extranjeros, se presenta una cuestión de especial relevancia cuando la ejecución se inicia contra un solo cónyuge, la propiedad hipotecada se encuentra inscrita a nombre del cónyuge demandado sin especificar el régimen económico matrimonial y la hipoteca fue constituida exclusivamente por dicho cónyuge. Esta situación genera interrogantes en torno a la indeterminación de las facultades dispositivas del cónyuge deudor y la tutela de los derechos del cónyuge no deudor.

La RDGRN de 5 de marzo de 2018<sup>185</sup> busca abordar las interrogantes legales que surgen en los casos. Esta resolución establece que, salvo que se acredite el régimen matrimonial extranjero aplicable y este determine que la ejecución hipotecaria debe dirigirse contra un solo cónyuge, el procedimiento deberá realizarse contra ambos cónyuges. Esta misma conclusión fue adoptada en la RDGRN de 16 de junio de 2014<sup>186</sup>, en la que se resolvió un caso de un cónyuge marroquí casado bajo el régimen legal supletorio de Marruecos.

En el caso concreto de la Resolución del 5 de marzo de 2018, la finca objeto de ejecución estaba inscrita a nombre de uno solo de los cónyuges, casados bajo régimen económico matrimonial portugués, sin especificar el régimen concreto. La resolución, remitiéndose a la RDGRN 16 de junio de 2014, argumenta que, al inscribirse un bien de un cónyuge extranjero “con sujeción a su régimen económico matrimonial” (art. 92 del RH), se remite a la legislación extranjera. Dentro

---

<sup>185</sup>RDGRN de 5 de marzo de 2018, *BOE* núm. 69, de 20 de marzo de 2018, pp. 31431 a 31440; FD5.

<sup>186</sup>RDGRN de 16 de junio de 2014, *BOE* núm. 183, de 29 de julio de 2014, pp. 60208 a 60217; FD5.

de esta legislación, cabe la posibilidad de un régimen de comunidad. Por ello, no demandar a ambos cónyuges podría vulnerar el derecho de defensa del cónyuge no demandado.

Como ha sostenido reiteradamente la DGRN (entre otras en la Resolución de 16 de junio de 2014<sup>187</sup> y 5 de marzo de 2018<sup>188</sup>), el principio constitucional de protección jurisdiccional y de interdicción de la indefensión procesal limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento. De esta manera, se asegura el tracto sucesivo entre los asientos del Registro. Este principio exige que el titular registral afectado por el acto inscribible haya sido parte en el procedimiento o, al menos, haya tenido la posibilidad legal de participar en el mismo, siempre y cuando no conste su consentimiento expreso.

Si bien el registrador no está facultado para evaluar la personalidad de la parte actora, la legitimación pasiva procesal ni los detalles del procedimiento judicial, sí tiene la obligación de verificar que el titular registral afectado haya sido emplazado, sin importar el método utilizado para ello. Por ello, el artículo 100 del RH (en consonancia con el artículo 18 de la propia ley) extiende la calificación registral sobre actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y los obstáculos que surjan en del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. En este respecto, la Resolución del 16 de junio de 2014<sup>189</sup>, tomando como referencia los artículos 132.1º de la LH y 685 de la LEC, establece que resulta necesaria la demanda y el requerimiento de pago al tercer poseedor de los bienes hipotecados que haya acreditado al acreedor la adquisición de sus bienes. La Ley Hipotecaria considera que tal acreditación se produce mediante la inscripción de su derecho con anterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas. En efecto, la inscripción en el Registro proporciona protección al titular derivada de la publicidad registral, con efectos “erga omnes”, y se presume exacta desde el momento en que el acreedor conoce la titularidad publicada. El registrador debe denunciar la falta de emplazamiento, pero la evaluación de la forma en que se ha realizado corresponde exclusivamente al juez.

Adicionalmente, la inscripción previa de la adquisición a favor del cónyuge demandado, con subrogación en la carga hipotecaria, no tiene relevancia en este caso, incluso si no hubo objeción del registrador. Es importante recordar los inconvenientes mencionados anteriormente respecto al artículo 92 del RH, que limitan el alcance de la inscripción a “con sujeción a su régimen

---

<sup>187</sup>RDGRN de 16 de junio de 2014, *BOE* núm. 183, de 29 de julio de 2014, pp. 60208 a 60217; FD4.

<sup>188</sup>RDGRN de 5 de marzo de 2018, *BOE* núm. 69, de 20 de marzo de 2018, pp. 31431 a 31440; FD5.

<sup>189</sup>RDGRN de 16 de junio de 2014, *BOE* núm. 183, de 29 de julio de 2014, pp. 60208 a 60217; FD3.

económico matrimonial”, sin necesidad de especificar cual es este. Consecuentemente, la inscripción realizada no prejuzga el poder de disposición del titular sobre el inmueble ejecutado.

En definitiva, la inscripción previa sin objeción del registrador no es un factor determinante en la ejecución hipotecaria. En este sentido, cabe recordar que “los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los tribunales (art. 1 LH), por lo que no cabe discutir en este momento si la hipoteca debió otorgarse por ambos cónyuges”. La cuestión central radica en la determinación del régimen matrimonial aplicable y la legitimación pasiva de ambos cónyuges en el procedimiento (DGRN 16 de junio de 2014<sup>190</sup>). Por lo tanto, será necesario que el titular registral no deudor participe en el procedimiento, ya sea mediante demanda, requerimiento de pago (artículos 685 y 686 de la LEC), o mediante su consentimiento.

Sin embargo, cabe destacar que la DGRN adoptó una postura diferente en la Resolución de 3 de mayo de 2016<sup>191</sup>. En dicha resolución, se analizó un caso similar de adquisición a favor de un solo cónyuge sin especificar el régimen matrimonial, en el que el cónyuge comprador manifestó que el régimen aplicable era el de separación de bienes de la legislación inglesa. La resolución concluyó que, habiendo el interesado constituido e inscrito la hipoteca a su favor, no se le podía exigir posteriormente que se demandara y requiriera de pago a su esposa, ya que el bien constaba inscrito a su nombre con carácter privativo. Es preciso mencionar que la DGRN también destacó que la escritura de hipoteca fue otorgada exclusivamente por el cónyuge demandado, sin que se registrara objeción alguna en el Registro de la Propiedad para su inscripción. De acuerdo con la resolución, esta circunstancia genera un estado registral firme en el que no cabe exigir la acreditación del régimen económico matrimonial para determinar la responsabilidad del cónyuge no deudor.

Esta doctrina contradictoria de la DGRN ha generado un amplio debate y diversas críticas. Amérigo Alonso<sup>192</sup> defiende el segundo criterio, que establece la necesidad de demandar solo al cónyuge adquirente. Argumenta que es en el momento de la inscripción de la hipoteca cuando el registrador debe calificar la capacidad del otorgante del negocio jurídico y su facultad de disposición, quedando su decisión bajo la salvaguarda de los tribunales. Por otro lado, Oliva

---

<sup>190</sup>RDGRN de 16 de junio de 2014, *BOE* núm 183, de 29 de julio de 2014, pp. 60208 a 60217; FD3.

<sup>191</sup>RDGRN de 3 de mayo de 2016, *BOE* núm 136, de 6 de junio de 2016, pp. 37204 a 37212; FD4.

<sup>192</sup>AMÉRIGO ALONSO. Los regímenes matrimoniales extranjeros y el Registro de la Propiedad. Análisis crítico de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. *op. cit.* p.8.

Izquierdo<sup>193</sup> sostiene que, dado que la Resolución de 16 de junio de 2014 ha sido reiterada por la posterior de 5 de marzo de 2018, debe prevalecer la doctrina de estas últimas. Esta doctrina exige la necesidad de demandar a ambos cónyuges o acreditar el derecho extranjero que permita dirigir la ejecución contra uno solo de los cónyuges.

No obstante, la reciente doctrina de la DGSJyFP en la Resolución del 30 de agosto de 2023<sup>194</sup> corroboró el primer criterio mencionado. La resolución analizó el caso de un cónyuge brasileño bajo el régimen económico matrimonial legal por título de compra, donde ambos cónyuges hipotecaron la vivienda. A pesar de la inscripción del bien a nombre de un solo cónyuge con carácter privativo, la resolución concluyó que la intervención de ambos era necesaria en el procedimiento de ejecución hipotecaria (art. 685 LEC). En consecuencia, la resolución establece la necesidad de demandar a ambos cónyuges, salvo que se acredite que, según el derecho brasileño aplicable, la intervención de la esposa del comprador no era indispensable para hipotecar el bien adquirido bajo dicho régimen matrimonial o que la demanda interpuesta contra el cónyuge deudor fuera suficiente para notificarla.

La reciente doctrina de la DGSJyFP en la Resolución del 30 de agosto de 2023 refuerza la necesidad de proteger los derechos de todos los cónyuges en los procedimientos de ejecución hipotecaria, incluso cuando el bien esté inscrito a nombre de uno solo de ellos.

## **5. LA ACREDITACIÓN DEL DERECHO EXTRANJERO**

### **5.1. Consideraciones generales**

Como se ha evidenciado en este trabajo, la prueba del derecho extranjero adquiere particular relevancia en el ámbito del patrimonio de las personas casadas, debido a la multiplicidad de regímenes económicos matrimoniales existentes a nivel global. En este sentido, la RDGRN de 4 de diciembre de 2015<sup>195</sup> recalcó que la titularidad de los bienes inscritos se ve afectada por la existencia, ya sea convencional o legal, de un régimen económico-matrimonial que determina el ejercicio y la extensión del derecho. Esto, a su vez, genera la necesidad de acreditar el derecho extranjero, especialmente en el caso de la enajenación de inmuebles. Como ha señalado la

---

<sup>193</sup>OLIVA IZQUIERDO A.M. *Las vicisitudes de los bienes sujetos a régimen matrimonial extranjero*. Notarios y Registradores. 2018 p.14 Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/estudios/bienes-sujetos-a-regimen-matrimonial-extranjero/>

<sup>194</sup>RDGSJyDF de 30 de agosto de 2023, *BOE* núm. 244, de 12 de octubre de 2023, pp. 136342 a 136350; FD3.

<sup>195</sup>RDGRN de 4 de diciembre de 2015, *BOE* núm. 310, de 28 de diciembre de 2015, pp. 122371 a 122374;. FD3.

DGRN en diversas resoluciones (entre muchas, RDGRN 15 de julio de 2011<sup>196</sup> y 16 de junio de 2014<sup>197</sup>), “el singular régimen de constancia del régimen económico-matrimonial de los cónyuges extranjeros en la inscripción de los bienes y derechos que adquieren, previsto en el artículo 92 RH, difiere el problema al momento de la enajenación posterior”. En ese momento, es indispensable conocer el derecho aplicable para determinar las reglas que regulan la disposición del bien y los requisitos necesarios. No obstante, esta acreditación no es necesaria, si la enajenación o gravamen se realiza con el consentimiento de ambos cónyuges (enajenación voluntaria) o a instancias de ambos (enajenación forzosa) (RDGRN 15 de julio de 2011<sup>198</sup>, 3 de mayo de 2016<sup>199</sup>, 5 de marzo de 2018<sup>200</sup>, y 2 de abril de 2018<sup>201</sup>).

Consecuentemente, la calificación sobre la aplicación del Derecho extranjero queda sometida necesariamente a su acreditación ante el registrador (DGRN de 15 de julio de 2011<sup>202</sup>). Al igual que en el ámbito procesal, donde el Derecho extranjero debe ser objeto de prueba (art. 281.2 de la LEC), también debe serlo en el ámbito notarial y registral (RDGRN 3 de febrero<sup>203</sup> y 16 de junio de 2014<sup>204</sup>, 3 de mayo de 2016<sup>205</sup>, y 5 de marzo de 2018<sup>206</sup>).

Si bien se han realizado esfuerzos previos para establecer un instrumento vinculante en materia de prueba del derecho extranjero, tanto en el ámbito de la Unión Europea como en el marco de la Conferencia de La Haya, lo cierto es que esta materia aún se encuentra dispersa en diversos cuerpos legales. En el ámbito español, esta dispersión normativa se refleja en tres textos clave: el CC, la LEC y la LCJIMC. A estos se suma el artículo 36 del RH en el ámbito extrajudicial.

En relación con el CC, el artículo 12.6 es fundamental para abordar esta cuestión. Esto se debe a que el carácter imperativo de las normas de conflicto del derecho español implica que el notario y registrador no pueden obviar la aplicación de la norma de conflicto, ni pueden ignorar el derecho aplicable al fondo del asunto al que dicha norma remite. Además, si la norma de conflicto aplicada conduce al derecho extranjero, este condicionará todo el régimen de alegación y prueba del derecho extranjero en el sistema español.

---

<sup>196</sup>RDGRN de 15 de julio de 2011, *BOE* núm. 229, de 23 de septiembre de 2011, pp. 100709 a 100716; FD3.

<sup>197</sup>RDGRN de 16 de junio de 2014, *BOE* núm. 183, de 29 de julio de 2014, pp. 60208 a 60217; FD2.

<sup>198</sup>RDGRN de 22 de julio de 2011, *BOE* núm. 235, de 29 de septiembre de 2011, pp. 102450 a 102453; FD2.

<sup>199</sup>RDGRN de 3 de mayo de 2016, *BOE* núm. 136, de 6 de junio de 2016, pp. 37204 a 37212; FD2

<sup>200</sup>RDGRN de 5 de marzo de 2018, *BOE* núm. 69, de 20 de marzo de 2018, pp.31431 a 31440; FD3.

<sup>201</sup>RDGRN de 2 de abril de 2018, *BOE* núm. 90, de 13 de abril de 2018, pp. 38304 a 38310; FD2.

<sup>202</sup>RDGRN de 21 de enero de 2011, *BOE* núm. 117, de 17 de mayo de 2011, pp. 49727 a 49731; FD4

<sup>203</sup>RDGRN de 3 de febrero de 2014, *BOE* núm. 50, de 27 de febrero de 2014, pp. 18754 a 18760; FD4.

<sup>204</sup>RDGRN de 16 de junio de 2014, *BOE* núm. 183, de 29 de julio de 2014, pp. 60208 a 60217; FD2.

<sup>205</sup>RDGRN de 3 de mayo de 2016, *BOE* núm. 136, de 6 de junio de 2016, pp. 37213 a 37216; FD3.

<sup>206</sup>RDGRN de 5 de marzo de 2018, *BOE* núm. 69, de 20 de marzo de 2018, pp. 31431 a 31440; FD4.

En el ámbito judicial, el artículo 33 de la LCJIMC establece el régimen de prueba del Derecho extranjero por órganos jurisdiccionales, el cual se remite al artículo 281 de la LEC, concretamente a su apartado 2. Es importante destacar que esta regulación no modifica ni afecta a las reglas específicas sobre aplicación extrajudicial, en particular al artículo 36 del RH. Por otro lado, los artículos 34 a 36 de la LCJIMC, los cuales establecen el régimen común de solicitudes de auxilio internacional para la información del derecho extranjero, son aplicables tanto a la aplicación del Derecho extranjero por autoridades jurisdiccionales como por notarios y registradores.

Aunque la LCJIMC tiene un carácter general, es subsidiaria de la ley especial, entre las que se encuentra la legislación hipotecaria (disposición adicional primera, letra f), de la LCJIMC), en cuanto sean compatibles con lo dispuesto en esta ley. Además, entre los principios inspiradores de la Ley 29/2015, fundados en el artículo 24 de la Constitución Española, se encuentra un principio común: el de tutela efectiva. Este principio no solo ampara a los tribunales de justicia sino que también debe proteger a quien busca la tutela de los registros públicos (RDGRN 28 de octubre de 2015<sup>207</sup>, 3 de mayo de 2016<sup>208</sup>, 5 de marzo de 2018<sup>209</sup>).

Si bien el artículo 281 de la LEC establece la regla general sobre la prueba del derecho extranjero, la DGRN ha precisado en diversas ocasiones que, en el ámbito extrajudicial, las autoridades públicas que desarrollan funciones no jurisdiccionales se sujetan a reglas especiales. Estas reglas se adaptan a las particularidades del ámbito extrajudicial, diferenciándose de la solución general contemplada en dicho artículo. Una de las consecuencias de este tratamiento especial es que, si el registrador no tiene adecuadamente acreditado el contenido y vigencia del Derecho extranjero en el que se fundamenta el acto cuya inscripción se solicita, deberá suspender dicha inscripción. Por lo tanto, no cabe someter la validez del acto a lo dispuesto en el ordenamiento español, tal como sucede en un proceso judicial.

La normativa aplicable a la acreditación en sede registral del ordenamiento extranjero se encuentra en el artículo 36 del RH, por lo que se deberá acudir preferentemente a los medios de acreditación del derecho extranjero previstos en este artículo. Esta norma regula los medios de prueba del Derecho extranjero en relación con la observancia de las formas y solemnidades extranjeras, así como la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto. Como señala la

---

<sup>207</sup>RDGRN de 28 de octubre de 2015, *BOE* núm. 280, de 23 de noviembre de 2015, pp. 110239 a 110243; FD5.

<sup>208</sup>RDGRN de 3 de mayo de 2016, *BOE* núm. 136, de 6 de junio de 2016, pp. 37213 a 37216; FD3.

<sup>209</sup>RDGRN de 5 de marzo de 2018, *BOE* núm. 69, de 20 de marzo de 2018, pp. 31431 a 31440; FD4.

RDGRN de 1 de marzo de 2005<sup>210</sup>, esta regulación también se extiende a la acreditación de la validez del acto realizado según la ley aplicable. Según este precepto, los medios de prueba del Derecho extranjero incluyen la aseveración o informe de un notario o cónsul español, o de un diplomático, cónsul, o funcionario competente del país cuya legislación sea aplicable. Además, el precepto establece que estos mismos medios pueden utilizarse para acreditar la capacidad civil de los extranjeros que otorguen documentos inscribibles en territorio español. Es importante destacar que la enumeración de medios de prueba en el precepto no es *numerus clausus*, ya que permite la acreditación del ordenamiento extranjero “entre otros medios” distintos a los específicamente enumerados.

Para probar el derecho extranjero, no basta con citar textos legales de forma aislada. Es necesario demostrar su sentido, alcance e interpretación actuales según la jurisprudencia del país en cuestión (STS de 8 de septiembre de 2023<sup>211</sup>, y RDGRN de 20 de enero de 2011<sup>212</sup>, 3 de febrero de 2014<sup>213</sup> y 10 de mayo de 2017<sup>214</sup>). No obstante, como señala Robles Perea<sup>215</sup>, la exigencia de probar la interpretación doctrinal y jurisprudencial del país extranjero puede resultar excesiva en algunos casos.

En este sentido, cabe señalar que si bien los notarios y registradores tienen la obligación de aplicar el derecho extranjero en los casos correspondientes, no están obligados a poseer un conocimiento del mismo. En consecuencia, la carga de acreditar el contenido del derecho extranjero recae sobre las partes involucradas en el procedimiento.

Sin embargo, la DGRN ha señalado en diversas ocasiones que las autoridades públicas que desarrollan funciones no jurisdiccionales (conforme a los artículos 281 de la LEC, 168.4 del RN y 36.2.º del RH) pueden, bajo su responsabilidad, valorar la aplicación de la ley extranjera aunque no haya sido probada por las partes, siempre que tengan conocimiento de la misma (RDGRN de 5 de marzo de 2018<sup>216</sup>). La indagación sobre el contenido del ordenamiento extranjero no constituye una obligación del registrador ni de otras autoridades no judiciales ante las que se solicite la aplicación de un ordenamiento extranjero, sino una mera facultad que puede

---

<sup>210</sup>RDGRN de 1 de marzo de 2005, *BOE* núm. 95, de 21 de abril de 2005, pp. 13666 a 13667; FD2.

<sup>211</sup>STS Sala de lo Civil núm. 3608/2023 de 8 de septiembre de 2023.

<sup>212</sup>RDGRN de 20 de enero de 2011, *BOE* núm. 62, de 14 de marzo de 2011, pp. 28258 a 28267; FD8.

<sup>213</sup>RDGRN de 3 de febrero de 2014, *BOE* núm. 50, de 27 de febrero de 2014, pp. 18754 a 18760; FD4.

<sup>214</sup>RDGRN de 10 de mayo de 2017, *BOE* núm. 127, de 29 de mayo de 2017, páginas 43703 a 43708; FD8.

<sup>215</sup>ROBLES PEREA M.A. La prueba del Derecho Extranjero. *Notarios y Registradores*; 2016. p.11. Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/la-prueba-del-derecho-extranjero/>

<sup>216</sup>RDGRN de 5 de marzo de 2018, *BOE* núm. 69, de 20 de marzo de 2018, pp. 31431 a 31440; FD4.

ejercerse incluso si no es invocada por las partes, ya que en Derecho español quien alegue una ley extranjera debe probarla. En consecuencia, como señaló la RDGRN de 20 de enero de 2011<sup>217</sup>, el registrador, aun cuando la parte interesada no acredite el contenido del ordenamiento extranjero según los requisitos establecidos, podrá aplicar un Derecho extranjero si tiene conocimiento de él o si indaga su contenido y vigencia. De lo contrario, deberá suspender la inscripción, sin que a diferencia de lo que ocurre en los procesos judiciales pueda aplicar subsidiariamente la ley española (DGRN de 3 de febrero de 2014<sup>218</sup>, 16 de junio de 2014<sup>219</sup>, 28 de octubre de 2015<sup>220</sup>, 3 de mayo de 2016<sup>221</sup>, 5 de marzo de 2018<sup>222</sup>).

Por último, es importante recordar que la Dirección General ha instado continuamente tanto a notarios como a registradores a familiarizarse con la regulación de los países más cercanos, especialmente aquellos de la Unión Europea. Esta recomendación no se limita a los medios previstos en el artículo 36 del RH y, excepcionalmente, a los artículos de la Ley de Cooperación Jurídica Internacional, sino que también incluye los recursos proporcionados por el entorno E-Justicia. Además, se promueve la colaboración activa en la resolución de conflictos de DIPr, junto con otros medios previamente mencionados (DGDJyFP de 30 de enero de 2023<sup>223</sup>).

## **5.2. Funciones notariales y registrales en la acreditación del derecho extranjero**

La acreditación del derecho extranjero en el ámbito notarial y registral constituye un tema de gran relevancia jurídica. En este contexto, surge la interrogante de cómo se distribuyen las responsabilidades entre notarios y registradores en cuanto a la verificación y aplicación del derecho extranjero. Si bien el principio general establece que la carga de la prueba recae sobre quien alega un derecho extranjero, tanto los notarios como los registradores ostentan la facultad, no la obligación, de acreditar este extremo (entre muchas otras RDGRN 22 de julio de 2011<sup>224</sup>). A fin de abordar estas complejidades, este apartado analizará en detalle la doctrina de la DGRN y la DGSJyFP en las diferentes casuísticas posibles, examinando los criterios que determinan la responsabilidad de notarios y registradores en la materia.

---

<sup>217</sup>RDGRN de 20 de enero de 2011, *BOE* núm. 62, de 14 de marzo de 2011, pp. 28258 a 28267; FD8.

<sup>218</sup>RDGRN de 3 de febrero de 2014, *BOE* núm. 50, de 27 de febrero de 2014, pp. 18754 a 18760; FD4.

<sup>219</sup>RDGRN de 16 de junio de 2014, *BOE* núm. 183, de 29 de julio de 2014, pp. 60208 a 60217; FD2.

<sup>220</sup>RDGRN de 28 de octubre de 2015, *BOE* núm. 280, de 23 de noviembre de 2015, pp. 110239 a 110243; FD5.

<sup>221</sup>RDGRN de 3 de mayo de 2016, *BOE* núm. 136, de 6 de junio de 2016, pp. 37204 a 37212; FD3.

<sup>222</sup>RDGRN de 5 de marzo de 2018, *BOE* núm. 69, de 20 de marzo de 2018, pp. 31431 a 31440; FD4.

<sup>223</sup>RDGSJyFP de 30 de enero de 2023, *BOE* núm.43, de 20 de febrero de 2023, pp. 25752 a 25774; FD5.

<sup>224</sup>RDGRN de 22 de julio de 2011, *BOE* núm. 235, de 29 de septiembre de 2011, pp. 102450 a 102453; FD2.

## A) El rol del notario en la prueba del derecho extranjero en escrituras públicas

En el ámbito de su función, el notario puede verse abocado a la autorización de escrituras o actas (en este caso una escritura de compraventa en la que rige un régimen económico matrimonial extranjero). Ante esta situación, se presentan dos escenarios principales:

- 1) *Conocimiento directo del derecho extranjero por parte del notario:* Si el notario posee conocimiento directo del derecho extranjero aplicable, no surgen inconvenientes. Simplemente lo indicará en la escritura o acta, fundamentando la autorización del documento en dicho conocimiento (art. 36 RH). Un ejemplo ilustrativo lo constituye la acreditación mediante juicio de notoriedad, cuya responsabilidad recae exclusivamente sobre el notario. Esta figura jurídica resulta particularmente útil en la adquisición de bienes por ciudadanos británicos, dado que el Reino Unido no posee un régimen económico matrimonial estricto, por lo que, a efectos prácticos, se equipara al régimen de separación de bienes (RDGRN de 26 de agosto de 2008<sup>225</sup>).
- 2) *Ausencia de conocimiento directo del derecho extranjero por parte del notario:* Si el notario no posee un conocimiento directo o suficiente del derecho extranjero aplicable, deberá solicitar a las partes la prueba del mismo. Esta prueba puede consistir en cualquiera de los documentos mencionados en el artículo 36 del RH o en cualquier otro medio de prueba admisible. En estos casos, es el notario autorizante quien tiene la responsabilidad de valorar la prueba aportada por las partes. Si la considera adecuada y suficiente para generar la convicción de la existencia, vigencia, alcance e interpretación doctrinal y jurisprudencial de las normas extranjeras aplicables, habrá adquirido un conocimiento indirecto del derecho extranjero. En consonancia con la postura del jurista Robles Perea<sup>226</sup> el notario no debe limitarse a expresar la prueba practicada, sino que debe realizar una declaración expresa de su conocimiento del derecho extranjero aplicable. Esta declaración de conocimiento de las normas extranjeras se motivará simplemente indicando que el conocimiento se ha obtenido de forma indirecta a partir de las pruebas practicadas y aportadas por las partes.

Si bien la simple autorización del instrumento público podría interpretarse como una declaración implícita del conocimiento del derecho extranjero aplicable, es recomendable, de acuerdo con Robles Perea<sup>227</sup>, que el notario realice una declaración expresa del mismo. Esta recomendación

<sup>225</sup>RDGRN de 26 de agosto de 2008, *BOE* núm. 224, de 16 de septiembre de 2008, pp. 37850 a 37851; FD1

<sup>226</sup>ROBLES PEREA M.A. La prueba del Derecho Extranjero. *op. cit.* p.9.

<sup>227</sup>ROBLES PEREA M.A. La prueba del Derecho Extranjero. *op. cit.* p.9.

se sustenta en la obligación del notario de redactar los documentos con la debida claridad (artículo 148 del RN) y en su responsabilidad de velar por la legalidad del acto. La intervención notarial ante la aplicación de derecho extranjero en escrituras y actas exige un análisis riguroso y una actuación responsable por parte del notario. El conocimiento del derecho extranjero aplicable, ya sea directo o indirecto, debe ser objeto de una declaración expresa en el instrumento público, garantizando así la claridad, seguridad jurídica y legalidad del acto.

## **B) Rol del registrador ante la aplicación de derecho extranjero en la calificación**

En este contexto, se presentan dos escenarios principales, cada uno de ellos con dos subdivisiones, en función del conocimiento que posea el registrador sobre el derecho extranjero aplicable y la previa constancia o no de dicho Derecho en la escritura.

- a) *Ausencia de declaración notarial sobre el derecho extranjero y valoración por parte del registrador:* En determinadas circunstancias, el documento presentado al registrador carece de la declaración del notario sobre su conocimiento del derecho extranjero, limitándose este último a incorporar o citar las pruebas practicadas. En tales supuestos, si el registrador posee un conocimiento fehaciente del derecho extranjero aplicable, no se presenta ningún inconveniente para la calificación del documento. La resolución en plazo se materializará mediante la inscripción del documento o la suspensión de la misma, no por la insuficiencia o inadecuación de las pruebas aportadas, sino por la propia declaración de conocimiento directo del derecho extranjero por parte del registrador, realizada bajo su exclusiva responsabilidad.

Sin embargo, en caso de que el registrador no posea conocimiento del derecho extranjero aplicable, las pruebas aportadas en el documento se convertirán en el elemento fundamental para que éste adquiriera un conocimiento indirecto del mismo. La suficiencia de dichas pruebas podrá ser cuestionada o incluso exigirse su complemento. Es preciso destacar que, en este escenario, el registrador no se encuentra en la posición de contradecir una aseveración del notario, ya que, como se ha mencionado previamente, no se ha producido una declaración expresa por parte de este último bajo su responsabilidad. Si las pruebas aportadas son consideradas adecuadas o se obtiene el complemento necesario, el registrador procederá a la inscripción del documento, basándose en el conocimiento indirecto del derecho extranjero adquirido a partir de las

mismas. Esta actuación se llevará a cabo bajo su exclusiva responsabilidad y deberá ser expresada en la inscripción.

b) *Declaración notarial del conocimiento del derecho extranjero en la escritura:* La inclusión en la escritura pública de una declaración clara, concisa y motivada por parte del notario sobre su conocimiento directo o indirecto del derecho extranjero resulta fundamental. La responsabilidad exclusiva de dicha declaración recae sobre el notario. Como se ha señalado anteriormente, las pruebas practicadas no deben expresarse ni incorporarse en el documento, ya que la declaración del notario las suplente. En tales supuestos, el registrador no está facultado para valorar la idoneidad de las pruebas ni la interpretación realizada por el notario sobre las mismas, dado que esta actuación es responsabilidad exclusiva del notario. De igual forma, el registrador no puede adentrarse en el fondo de un asunto judicial en el que el juez también podría haber practicado dichas pruebas (art. 100 del RH). Existen dos posibles escenarios ante la declaración notarial:

Por una parte, el registrador podría tener conocimiento directo del derecho extranjero. Ante este escenario, si el registrador posee un conocimiento directo del derecho extranjero aplicable y este conocimiento es contrario a la interpretación realizada por el notario en el documento, deberá suspender la inscripción. La calificación de los correspondientes recursos se centrará en la adecuada aplicación del derecho extranjero, siendo los órganos directivos o jurisdiccionales los encargados de emitir la declaración de conocimiento directo o indirecto del contenido, vigencia y alcance del derecho extranjero aplicable, bajo su exclusiva responsabilidad y de forma motivada.

En el escenario contrario, si el registrador no posee un conocimiento directo del derecho extranjero aplicable, puede y debe aceptar la aseveración realizada por el notario en el documento. El registrador no tiene la obligación (ni el tiempo, dado el escaso plazo de quince días para calificar) de practicar las pruebas que considere convenientes. No obstante, aquellos que deseen hacerlo y obtener un conocimiento indirecto del derecho extranjero pueden hacerlo, suspendiendo la inscripción en caso de que el resultado sea contradictorio. En este caso, el registrador deberá realizar una declaración expresa y motivada, la cual estará sujeta a los mismos recursos<sup>228</sup>.

---

<sup>228</sup>ROBLES PEREA M.A. La prueba del Derecho Extranjero. *op. cit.* pp.9-11.

Para comprender en profundidad las situaciones de contracción del derecho extranjero expresado en la escritura y el conocimiento que posee el registrador sobre el mismo, es fundamental analizar dos sentencias relevantes:

En primer lugar la SAP Madrid, de 16 de octubre de 2012<sup>229</sup>. Esta sentencia establece una doctrina sólida sobre la validez de medios probatorios como el “Affidavit”<sup>230</sup> y el papel del notario y registrador ante el Derecho extranjero. Entre sus pronunciamientos relevantes, destaca la facultad del notario autorizante de la escritura pública para conocer y expresar su conocimiento del Derecho extranjero aplicable. En tal supuesto, su aseveración prevalecerá a menos que el registrador, poseyendo también dicho conocimiento y manifestándolo, discrepe de la misma y lo motive expresamente en su calificación negativa.

En segundo lugar, la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Madrid de 25 de marzo de 2013<sup>231</sup>. En esta sentencia, el juez establece que la declaración de conocimiento del Derecho extranjero por parte de un notario español no vincula automáticamente al encargado del Registro de la Propiedad. El registrador, en su función de control registral, está facultado e incluso tiene el deber de verificar todos los requisitos legales para la inscripción, incluyendo la correcta aplicación del Derecho extranjero aplicable.

Las conclusiones doctrinales de la DGRN en materia de prueba del derecho extranjero han experimentado una evolución en los últimos años. En una primera etapa, la DGRN parecía seguir de manera literal la conclusión de la Sentencia AP Madrid de 16 de octubre de 2012. Esta interpretación se reflejó en resoluciones como la 26 de agosto de 2008<sup>232</sup> y la 7 de julio de 2011<sup>233</sup>. En esta etapa, se sostenía que la aseveración del notario sobre el conocimiento del derecho extranjero prevalecería salvo que el registrador disintiere y demostrara, de manera detallada, su propio conocimiento del mismo.

En una segunda fase, la DGRN adoptó una postura más cercana a la de la Sentencia de primera instancia de 25 de marzo de 2013. Este cambio de enfoque se reflejó en las Resoluciones de 26

---

<sup>229</sup>SAP de Madrid núm. 18047/2012, de 16 octubre de 2012; FD2.

<sup>230</sup>Un Affidavit, también conocido como declaración jurada, es una declaración escrita bajo juramento o afirmación solemne, en la que una persona declara la veracidad de un hecho o una serie de hechos. Esta declaración se presenta ante un oficial público autorizado, como un notario, y se firma por la persona que la realiza.

<sup>231</sup>Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 32 de Madrid, de 25 de marzo de 2013.

<sup>232</sup>RDGRN de 26 de agosto de 2008, *BOE* núm. 224, de 16 de septiembre de 2008, pp. 37850 a 37851; FD2.

<sup>233</sup>RDGRN de 7 de julio de 2011, *BOE* núm. 192, de 11 de agosto de 2011, pp. 91253 a 91258; FD6.

de junio de 2012<sup>234</sup> y 15 de febrero de 2016<sup>235</sup>, donde se estableció que la afirmación del notario sobre la aplicación del derecho extranjero no vincula de manera absoluta al funcionario calificador, quien tiene la potestad de disentir motivadamente en su calificación. En otras palabras, si el notario presenta un informe sólido y bien sustentado que demuestre la correcta aplicación del derecho extranjero, el registrador no puede rechazarlo de manera genérica alegando falta de prueba. En este caso, el registrador debe fundamentar de manera clara y precisa su negativa a inscribir el título, especificando los aspectos concretos del derecho extranjero o las consecuencias jurídicas que considera erróneas. Esta argumentación debe formar parte esencial de la calificación registral, cumpliendo así con el requisito de motivación.

A pesar de esta evolución, ambas posturas no son excluyentes, sino que confluyen en un punto central: la importancia de la motivación por parte del registrador en caso de disentir del conocimiento del derecho extranjero expresado por el notario<sup>236</sup>.

La jurisprudencia y la doctrina de la DGRN han establecido un marco sólido para la valoración del conocimiento del derecho extranjero en el ámbito registral. La clave reside en la motivación por parte del registrador, quien debe fundamentar su decisión en caso de disentir del conocimiento expresado por el notario. Esto garantiza un equilibrio entre la competencia del notario y la función de control del registrador, salvaguardando en última instancia la seguridad jurídica de las transacciones inmobiliarias que involucran derecho extranjero.

## 6. CONCLUSIONES

Tras un análisis exhaustivo de la doctrina de la DGRN y DGSJyFP, se desprenden varias conclusiones importantes. La primera de ellas, y antes de abordar el polémico artículo 92 del RH, es la escasa importancia que se otorga en las resoluciones a la determinación de la ley aplicable al régimen económico matrimonial. En numerosas resoluciones, no se menciona la norma de conflicto aplicable ni los datos fácticos necesarios para determinarla. Esta omisión se justifica, en ocasiones, bajo el argumento de que el notario no está obligado a explicar las circunstancias fácticas que lo llevaron a aplicar una ley específica. La Dirección General, por su parte, se limita a indicar que el notario debe aplicar la norma de conflicto española. Si bien en las resoluciones más recientes se mencionan las dos regulaciones aplicables (Código Civil y el Reglamento 2016/1103), no se especifica cuál debe utilizarse en cada caso. Es importante

---

<sup>234</sup>RDGRN de 26 de junio de 2012, *BOE* núm. 225, de 18 de septiembre de 2012, pp.65460 a 65471; FD2.

<sup>235</sup>RDGRN de 15 de febrero de 2016, *BOE* núm. 61, de 11 de marzo de 2016, pp. 19547 a 19551; FD5.

<sup>236</sup>ROBLES PEREA M.A. La prueba del Derecho Extranjero. *op. cit.* pp.7-8.

destacar que, si los cónyuges comparten nacionalidad y el matrimonio se celebró antes del 29 de enero de 2019, la ley aplicable a falta de pacto será la de su nacionalidad común (art. 9.2 CC). Sin embargo, en los casos de cónyuges con distinta nacionalidad o matrimonios celebrados después del 29 de enero de 2019, la ley aplicable a falta de acuerdo o pacto será la del Estado de la residencia habitual común tras la celebración del matrimonio, una conexión menos evidente que la nacionalidad.

El correcto cumplimiento del Reglamento y sus objetivos –previsibilidad de la ley aplicable al régimen económico matrimonial– debería impulsar una mejor práctica basada en la aplicación de sus normas y la expresa determinación de la ley aplicable, la cual debe quedar debidamente registrada. En este sentido, resulta contradictorio negar al Reglamento el efecto útil que persigue y, al mismo tiempo, exigir, cuando sea posible, requisitos adicionales que, a la luz de la doctrina vigente de la Dirección General, parecen excesivos para la fijación de la ley aplicable. Esta última, en este caso, se limita a expresar el régimen económico concreto sin ningún tipo de explicación o conexión, sin establecer la distinción, en numerosas ocasiones, entre la ley aplicable y el concreto régimen económico matrimonial de los cónyuges. Hasta ahora, son pocas las resoluciones en las que se aplica el Reglamento. Es de esperar que, en el futuro, con el aumento de casos de aplicación del mismo, se preste mayor atención a la constatación explícita de la norma de conflicto a tener en cuenta y de la respuesta relativa a la ley aplicable en cada caso.

Adentrándonos ya en el artículo 92 RH, es importante considerar que es fruto de una reforma de la LH de 1982, en un contexto jurídico y social muy diferente al actual. En aquel entonces, España no formaba parte de la Unión Europea y las adquisiciones inmobiliarias por parte de extranjeros eran menos frecuentes. Además, el conocimiento mutuo de los sistemas legales era limitado. En la actualidad, el panorama ha cambiado sustancialmente: las adquisiciones por parte de extranjeros son cada vez más comunes y el acceso a la información jurídica es más sencillo gracias a herramientas como el Portal Europeo de e-Justicia. Pese al cambio de contexto, la doctrina de la Dirección General mantiene una postura indecisa respecto a la indeterminación del régimen económico matrimonial y la proactividad de notarios y registradores. Esta postura se ha mantenido constante tanto antes como después de la entrada en vigor del Reglamento 2016/1103, evidenciando una falta de iniciativa para superar las limitaciones del mínimo reglamentario español.

Por un lado, varias resoluciones dejan la impresión de que la Dirección General adopta una postura defensiva, prefiriendo que el sistema notarial y registral mantenga un rol pasivo (el notario no refleja, el registro no precisa). Esto resulta en una inscripción sujeta al régimen económico matrimonial que posteriormente, cuando tenga lugar la enajenación, se determine aplicable. Esta doctrina alberga la esperanza de que ambos cónyuges participen en el acto dispositivo, eliminando cualquier duda sobre quién posee el poder de disposición. Sin embargo, las enajenaciones no son siempre voluntarias, y la falta de claridad en el momento de la adquisición sobre la titularidad y el poder de disposición puede tener graves consecuencias, especialmente en caso de anotaciones embargos.

Observamos, por tanto, que esta doctrina de la DGRN se ajusta estrictamente a la regla del artículo 92 del RH, sin mostrar interés en identificar o fijar el régimen económico matrimonial ni en aplicar el principio de especialidad en este ámbito. El artículo 92 del RH evita el esfuerzo de determinar el régimen económico matrimonial bajo el cual se realiza una adquisición, reflejando una actitud de repliegue ante la complejidad introducida por elementos extranjeros en nuestro sistema registral.

En el extremo opuesto, la Dirección General enfatiza una actitud proactiva por parte de notarios y registradores, destacando su papel crucial en la seguridad jurídica preventiva. Su función incluye reflejar en el instrumento público y en el registro todas las circunstancias referentes a los otorgantes que tengan incidencia en el derecho o derechos objeto de protección registral, incluido el régimen económico matrimonial. El notario, en cumplimiento de su deber de control de legalidad, debe actuar con la máxima diligencia para reflejar en el instrumento público, conforme a la voluntad de los otorgantes (que deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico), el régimen económico-matrimonial aplicable. A esta actitud proactiva se le suma la enfatización de la Dirección General en la necesidad de que los notarios y registradores profundicen en los marcos legales más frecuentes en la práctica española, con especial énfasis en los de la UE, entre otros a través de los medios de e-justicia.

No obstante, la doctrina de la DGRN carece de una reflexión adecuada sobre dos aspectos cruciales, lo que limita los efectos de la teórica proactividad en la práctica: 1) La indefinición del tenor del artículo 92 (“si constare”), que le confiere ambigüedad. Esto plantea varias preguntas: ¿cuál es la fuente de dicha constancia? ¿A quién debe constarle, al notario, al registrador o a las partes? ¿En qué condiciones debe entenderse que “consta” un régimen económico matrimonial? ¿Debe interpretarse “constar” en la primera acepción del diccionario de la RAE, como ser una

cosa cierta o manifiesta, o en la segunda, como quedar registrada por escrito? La DGRN se limita a aclarar que la constancia del régimen matrimonial extranjero no se restringe al notario, sino que también se extiende al registrador de la propiedad, en virtud de su responsabilidad en la inscripción del título. La constatación por parte del notario se basa en su conocimiento indirecto, obtenido a partir de las declaraciones de los otorgantes, las cuales no están sujetas a requisitos adicionales en cuanto a la verificación de los datos fácticos que las sustentan. En cambio, la constatación del registrador, si bien se sustenta en su conocimiento preferente frente al artículo 92 RH, se restringe a exigir la inclusión de cuotas en la escritura únicamente en los casos en que disponga de evidencia fehaciente que acredite la existencia de un régimen de separación de bienes (art. 54 del RH) - la cual cabe tener en cuenta que ha sido recientemente revocada por la jurisprudencia-. Esta exigencia se fundamenta en la presunción errónea de que todos los regímenes de comunidad de bienes son de tipo germánico, obviando la existencia de regímenes de comunidad romana, en los cuales resultaría necesario determinar la cuota de cada cónyuge. Remitiendo el resto de interrogantes al ámbito de la incertidumbre.

Y 2) Los efectos de hacer constar un régimen económico matrimonial putativo o que no se ajuste a la ley aplicable. En este contexto, si bien la Dirección General confía en la diligencia y el rigor del notario para minimizar el riesgo de que el documento público no refleje la realidad, actuando como filtro necesario para la seguridad jurídica preventiva, sería deseable que este celo se materializara también en la escritura. Esta medida contribuiría a una mayor transparencia y precisión, especialmente considerando la complejidad de esta materia y la frecuencia de inscripciones erróneas. Adicionalmente, la doctrina de la preferencia del conocimiento del registrador podría adquirir mayor relevancia si, en coherencia con ella, la Dirección General permitiera al registrador solicitar la acreditación o aclaración de requisitos adicionales, con el objetivo de minimizar errores. Sin embargo, no parece que la Dirección General esté dispuesta a adoptar estas posturas en este momento

A pesar de esta proactividad, los resultados obtenidos hasta ahora han sido escasos, y las resoluciones se han limitado a reproducir preceptos de resoluciones anteriores, sin analizarlos en profundidad ni relacionarlos con el caso concreto, lo que genera una falta de coherencia interna. En consecuencia, al no determinarse, en muchas ocasiones de antemano la ley aplicable, incluso aceptando que de algún modo se haga constar en la inscripción el régimen económico matrimonial del adquirente, la prueba casi nunca podrá ser excusada y se convertirá en una carga inevitable al momento de disponer del bien inscrito. Si bien se exige la proactividad de los

funcionarios en la acreditación del derecho extranjero, esta sigue sin resolverse de manera clara y definitiva.

En vista del cambio de contexto actual, la controversia, los problemas, la falta de claridad en cuanto a los requisitos y la falta coherencia interna de las resoluciones relacionadas con la aplicación del artículo 92 del RH, se considera que este artículo debería tener un carácter meramente residual en la actualidad. Limitando su aplicabilidad, a aquellas circunstancias excepcionales en las que resulte imposible o extremadamente difícil identificar el régimen económico matrimonial concreto aplicable, pero siempre acreditando de manera fehaciente las circunstancias fácticas que han llevado a aplicar la legislación de un determinado país.

Adicionalmente, en aras de consolidar la seguridad jurídica y prevenir confusiones, se urge la implementación de un mecanismo claro y preciso para la determinación del régimen económico matrimonial aplicable en cada caso, junto con los requisitos necesarios para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Esta medida es fundamental para superar las deficiencias derivadas de la mera citación de preceptos legales, que han conducido a decisiones incongruentes e inscripciones erróneas, generando incertidumbre y perjuicios a las partes involucradas.

La implementación de este mecanismo robusto y eficaz, en consonancia con la relegación del artículo 92 del RH a un carácter residual, garantizaría la correcta inscripción de los regímenes matrimoniales sujetos a una legislación extranjera, protegiendo de manera integral los derechos de los cónyuges y terceros interesados.

## 7. BIBLIOGRAFÍA Y DOCUMENTACIÓN

### BIBLIOGRAFÍA

- AMÉRIGO ALONSO, Los regímenes matrimoniales extranjeros y el Registro de la Propiedad. Análisis crítico de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. *Registradores de Madrid*, 2018. Disponible en: <https://www.registradoresdemadrid.org/novedades/LOS-REGIMENES-MATRIMONIALES-EXT-RANJEROS-Y-EL-REGISTRO-DE-LA-PROPIEDAD-PONENCIA-DE-ENRIQUE-AMERIGO-ALONSO-1214.aspx>
- CASTELLANOS RUIZ E. Adquisición y transmisión de bienes inmuebles por matrimonios entre extranjeros: su inscripción en el Registro de Propiedad. *Derecho Privado y Constitución*, núm. 33, 2018, pp. 11-46.
- DIAGO DIAGO M.P., La prueba de la nacionalidad española y de la vecindad civil: dificultades en la determinación del régimen económico matrimonial legal. *Revista Electrónica de Estudios Internacionales*, núm. 36, 2018.
- DÍAZ FRAILE J.M., Necesidad de conocer el derecho extranjero y crisis en la codificación. *Notarios y Registradores*, 2018. Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/necesidad-de-conocer-el-derecho-extranjero-y-crisis-en-la-codificacion/>
- ESPÍÑEIRA SOTO I., Pinceladas de Derecho Internacional Privado. Matrimonio y uniones de hecho. Sus efectos. *Notarios y Registradores*, 2016. Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/internacional/varios-inter/pinceladas-matrimonio-y-uniones-de-hecho/>
- ESPÍÑEIRA SOTO I., El régimen de protección de la vivienda familiar en España en situaciones de normalidad matrimonial. Su repercusión transfronteriza. Un cambio de percepción. *Notarios y Registradores*, 2023. Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/doctrina/articulos-doctrina/el-regimen-de-proteccion-de-la-vivienda-familiar-en-espana-en-situaciones-de-normalidad-matrimonial-su-repercusion-transfronteriza-un-cambio-de-percepcion/>
- FAUS M., Régimen económico matrimonial de los extranjeros, *vLex*, 2024. Disponible en: <https://vlex.es/vid/regimen-economico-matrimonial-extranjeros-573815074>.
- FABRA GARCÉS, L.A., Estadística Registral Inmobiliaria; anual 2023. *Registradores de España*. Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España Príncipe de Vergara núm. 70. 28006. Madrid. Publicación anual núm. 20, 2023.
- GONZÁLEZ-MENESES M., El sistema de coordinación notaría-registro y la gestión telemática de documentos. *El Notario del Siglo XXI*, Revista 7. Disponible en: <https://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-7/2972-el-sistema-de-coordinacion-notaria-registro-y-la-gestion-telematica-de-documentos-0-5175111428997583>
- HIJAS CID E., Los regímenes matrimoniales extranjeros y el Registro de Propiedad. *El Notario del Siglo XXI*, Revista 111. Disponible en: <https://www.elnotario.es/hemeroteca/revista-111/12329-los-regimenes-matrimoniales-extranjeros-y-el-registro-de-la-propiedad>

- LÓPEZ GARCÍA-ROCHA M.R., El impacto en la función registral del Reglamento (UE) 2016/1103 sobre los regímenes económico matrimoniales. *Anales de Derecho* 40(2), 2023, pp. 1-33.
- LÓPEZ NAVARRO J., Comentario a la Resolución DGRN de 10 de septiembre de 2018. *Notarios y Registradores*, 2018. Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-direccion-general-de-los-registros-y-el-notariado-octubre-2018/#r367>
- MARTORELL GARCÍA V., Asentimiento para adquirir y confesión de privatividad en los regímenes matrimoniales extranjeros. *Notarios y Registradores*, 2018. Disponible en: [https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/modelos/asentimiento-para-adquirir-y-confesion-de-privatividad-en-los-regimenes-matrimoniales-extranjeros/#\\_edn5](https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/modelos/asentimiento-para-adquirir-y-confesion-de-privatividad-en-los-regimenes-matrimoniales-extranjeros/#_edn5)
- MARTORELL GARCÍA V., Normas de Conflicto Matrimoniales: del art. 9.2 del Código Civil al Reglamento Europeo 2016/1103, *Notarios y Registradores*, 2019. Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/modelos/normas-de-conflicto-matrimoniales/#d4>
- MARTORELL GARCÍA V., Capitulaciones Matrimoniales Transfronterizas: ¿Su Inscripción en el Registro Civil?. *Notarios y Registradores*, 2022. Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/las-capitulaciones-matrimoniales-transfronterizas-precisan-inscribirse-en-el-registro-civil/>
- OLIVA IZQUIERDO A.M., Las vicisitudes de los bienes sujetos a régimen matrimonial extranjero. *Notarios y Registradores*; 2018. Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-registral/estudios/bienes-sujetos-a-regimen-matrimonial-extranjero/>
- QUINZÁ REDONDO P., Inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de compraventa bajo el régimen económico matrimonial extranjero: La DGRN de 10 de mayo de 2017. *Bitácora Millennium DIPr*, núm. 6º, 2017.
- RODRÍGUEZ RODRIGO, J.. Pilar Jiménez Blanco. Regímenes económico matrimoniales transfronterizos. Un estudio del Reglamento (UE) No 2016/1103. *Cuadernos De Derecho Transnacional*, 13(2), 2021, 1135-1137.
- ROBLES PEREA M.A. La prueba del Derecho Extranjero. *Notarios y Registradores*; 2016. Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-notarial/otros-temas/la-prueba-del-derecho-extranjero/>
- VALERO FERNÁNDEZ-REYES A. Los Recursos contra la Calificación Registral. *Registradores de Madrid*, 2011. Disponible en: <https://www.registradoresdemadrid.org/revista/31/Comentarios/LOS-RECURSOS-CONTRA-LA-CALIFICACION-REGISTRAL-Por-Angel-Valero-Fernandez-Reyes#I>
- ZABALONDO ESCUDERO M.E. Conflictos de leyes internos e internacionales: conexiones y divergencias. *Tirant lo blanch*, Bitácora Millennium DIPr, núm. 3º, 2016.

## NORMATIVA

- Reglamento (UE) 2016/1103 del Consejo, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales. (*DOUE* núm. 183, de 8 de julio de 2016, pp. 1 a 29.)
- Constitución Española. (*BOE* núm. 311, de 29 de diciembre de 1978, , pp. 29313 a 29424.
- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. (*Gaceta de Madrid* núm. 206, de 25/07/1889.
- Real Decreto 3215/1982, de 12 de noviembre, por el que se reforman determinados artículos del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria, como consecuencia de la Ley 11/1981, de 13 de mayo. (*BOE* núm. 285, 27 de noviembre de 1982, pp. 32682 a 32693).
- Decreto de 2 de junio de 1944 por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del Notariado (*BOE* núm. 189, de 07 de julio de 1944).
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. (*BOE* núm 58, de 27 de febrero de 1946).
- Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. (*BOE* núm. 106, de 16/04/1947).
- Ley 7/2017, de 3 de agosto, por la que se modifica la Compilación de Derecho Civil de las Illes Balears (*BOE* núm. 223, de 15 de septiembre de 2017, pp. 90975 a 90999).

## JURISPRUDENCIA

- STC núm. 39/2002, de 14 de febrero de 2002, *BOE* núm. 63, de 14 de marzo de 2002, pp.113 a 120.
- STS Sala de lo Civil núm 791/2005 de 11 de febrero de 2005. ECLI:ES:TS:2005:791
- STS Sala de lo Civil núm. 5062/2010, de 8 de octubre de 2010. ECLI:ES:TS:2010:5062.
- STS Sala de lo Civil núm. 4838/2014 de 16 de octubre de 2014. ECLI:ES:TS:2014:4838.
- STS Sala de lo Civil núm. 422/2015 de 12 de enero de 2015. ECLI:ES:TS:2015:422.
- STS Sala de lo Civil núm. 992/2015 de 6 de marzo de 2015. ECLI:ES:TS:2015:992.
- STS Sala de lo Civil núm. 319/2018 de 6 de febrero de 2018. ECLI:ES:TS:2018:319.
- STS Sala de lo Civil núm. 1569/2023 de 18 de abril de 2023. ECLI:ES:TS:2023:1569.
- STS Sala de lo Civil núm. 3608/2023 de 8 de septiembre de 2023. ECLI:ES:TS:2023:3608.
- SAP de las Islas Baleares núm. 2004/2002 de 15 de julio de 2002. ECLI:ES:APIB:2002:2004.
- SAP de Alicante núm. 3625/2005, de 15 de diciembre de 2005. ECLI:ES:APA:2005:3625.
- SAP de Tarragona núm. 1040/2006, de 15 de junio de 2006. ECLI:ES:APT:2006:1040
- SAP de Barcelona núm. 5007/2007, de 17 de abril de 2007. ECLI:ES:APB:2007:5007
- SAP de Madrid núm. 18047/2012, de 16 octubre de 2012. ECLI:ES:APM:2012:18047
- SAP de Málaga núm. 21/2023 de 20 de enero de 2023. ECLI:ES:APMA:2023:21
- SAP de Barcelona núm. 19/2024, de 10 de enero de 2024. ECLI:ES:APB:2024:19.
- AP de Barcelona núm. 7176/2018 de 12 de julio de 2018. ECLI:ES:APB:2018:7176
- SJPI nº 32 de Madrid, de 25 de marzo de 2013. *BOE* núm. 119, de 19 de mayo de 2015, sección III, p. 42715.

## DOCTRINA DE LA DGRN Y DGSJyFP

- RDGRN de 27 de junio de 1994, *BOE* núm. 174, de 22 de julio de 1994.
- RDGRN de 13 de enero de 1999, *BOE* núm. 36, de 11 de febrero de 1999, pp. 6319 a 6321.
- RDGRN de 19 de diciembre de 2003, *BOE* núm. 33, de 7 de febrero de 2004, pp. 5467 a 5469.
- RDGRN de 10 de enero de 2004, *BOE* núm. 53, de 2 de marzo de 2004, pp. 9580 a 9581.
- RDGRN de 12 de febrero de 2004, *BOE* núm. 72, de 24 de marzo de 2004, pp. 12787 a 12789.
- RDGRN de 1 de marzo de 2005, *BOE* núm. 95, de 21 de abril de 2005, pp. 13666 a 13667.
- RDGRN de 16 de noviembre de 2005, *BOE* núm. 313, 31 diciembre de 2005, pp. 43442 a 43442.
- RDGRN de 7 de junio de 2006, *BOE* núm. 204, de 26 de agosto de 2006, pp. 31247 a 31248.
- RDGRN de 7 de agosto de 2006, *BOE* núm. 212, de 5 de septiembre de 2006, pp. 31725 a 31726.
- RDGRN de 24 de noviembre de 2006, *BOE* núm. 304, 21 de diciembre de 2006, pp. 45246 a 45247.
- RDGRN de 5 de marzo de 2007, *BOE* núm. 81, de 4 de abril de 2007, pp. 14722 a 14723.
- RDGRN de 7 de marzo de 2007, *BOE* núm. 75, de 28 de marzo de 2007, pp. 13510 a 13511.
- RDGRN de 7 de junio de 2007, *BOE* núm. 159, de 4 de julio de 2007, pp. 28941 a 28942.
- RDGRN de 26 de junio de 2007, *BOE* núm. 177, de 25 de julio de 2007, pp. 32295 a 32295.
- RDGRN de 9 de enero de 2008, *BOE* núm. 32, de 6 de febrero de 2008, pp. 6471 a 6473.
- RDGRN de 26 de febrero de 2008, *BOE* núm. 67, de 18 de marzo de 2008, pp. 16241 a 16241.
- RDGRN de 26 de agosto de 2008, *BOE* núm. 224, 16 de septiembre de 2008, pp. 37850 a 37851.
- RDGRN de 29 de agosto de 2008, *BOE* núm. 224, 16 de septiembre de 2008, pp. 37855 a 37856.
- RDGRN de 15 de junio de 2009, *BOE* núm. 179, de 25 de julio de 2009, pp. 63462 a 63465.
- RDGRN de 5 de marzo de 2010, *BOE* núm. 82, de 5 de abril de 2010, pp. 31056 a 31064.
- RDGRN de 20 de enero de 2011, *BOE* núm. 62, de 14 de marzo de 2011, pp. 28258 a 28267.
- RDGRN de 21 de enero de 2011, *BOE* núm. 117, de 17 de mayo de 2011, pp. 49727 a 49731.
- RDGRN de 7 de julio de 2011, *BOE* núm. 192, de 11 de agosto de 2011, pp. 91253 a 91258.
- RDGRN de 15 de julio de 2011, *BOE* núm. 229, 23 de septiembre de 2011, pp. 100709 a 100716.
- RDGRN de 22 de julio de 2011, *BOE* núm. 235, 29 de septiembre de 2011, pp. 102450 a 102453.
- RDGRN de 20 de diciembre de 2011, *BOE* núm. 16, de 19 de enero de 2012, pp. 4499 a 4502.
- RDGRN de 12 de marzo de 2012, *BOE* núm. 109, de 7 de mayo de 2012, pp. 34425 a 34429.
- RDGRN de 26 de junio de 2012, *BOE* núm. 225, 18 de septiembre de 2012, pp. 65460 a 65471.
- RDGRN de 27 de julio de 2012, *BOE* núm. 240, de 5 de octubre de 2012, pp. 71054 a 71061.
- RDGRN de 7 de marzo de 2013, *BOE* núm. 87, de 11 de abril de 2013, pp. 27069 a 27074.
- RDGRN de 20 de junio de 2013, *BOE* núm. 180, de 29 de julio de 2013, pp. 55285 a 55295.
- RDGRN de 30 de noviembre de 2013, *BOE* núm. 304, 20 de diciembre 2013, pp. 102763 a 102773.
- RDGRN de 3 de febrero de 2014, *BOE* núm. 50, de 27 de febrero de 2014, pp. 18754 a 18760.
- RDGRN de 16 de junio de 2014, *BOE* núm. 183, de 29 de julio de 2014, pp. 60208 a 60217.
- RDGRN de 9 de julio de 2014, *BOE* núm. 185, de 31 de julio de 2014, pp. 61202 a 61207.
- RDGRN de 10 de diciembre de 2014, *BOE* núm. 20, de 23 de enero de 2015, pp. 5002 a 5005.
- RDGRN de 18 de diciembre de 2014, *BOE* núm. 20, de 23 de enero de 2015, pp. 5055 a 5059.
- RDGRN de 27 de abril de 2015, *BOE* núm. 130, de 1 de junio de 2015, pp. 46727 a 46733.
- RDGRN de 28 de octubre de 2015, *BOE* núm. 280, 23 de noviembre de 2015, pp. 110239 a 110243.
- RDGRN de 4 de diciembre de 2015, *BOE* núm. 310, 28 de diciembre de 2015, pp. 122371 a 122374.
- RDGRN de 15 de febrero de 2016, *BOE* núm. 61, de 11 de marzo de 2016, pp. 19547 a 19551.
- RDGRN de 3 de mayo de 2016, *BOE* núm. 136, de 6 de junio de 2016, pp. 37204 a 37212.
- RDGRN de 3 de mayo de 2016, *BOE* núm. 136, de 6 de junio de 2016, pp. 37213 a 37216.
- RDGRN de 15 de marzo de 2017, *BOE* núm. 80, de 4 de abril de 2017, pp. 25758 a 25767.
- RDGRN de 10 de mayo de 2017, *BOE* núm. 127, de 29 de mayo de 2017, pp. 43703 a 43708.
- RDGRN de 17 de mayo de 2017, *BOE* núm. 137, de 9 de junio de 2017, pp. 47877 a 47880.

- RDGRN de 31 de agosto de 2017, *BOE* núm. 228, 21 de septiembre de 2017, pp.92651 a 92657.
- RDGRN de 5 de marzo de 2018, *BOE* núm. 69, de 20 de marzo de 2018, pp. 31431 a 31440.
- RDGRN de 2 de abril de 2018, *BOE* núm. 90, de 13 de abril de 2018, pp. 38304 a 38310.
- RDGRN 7 de septiembre de 2018, *BOE* núm.233, 26 de septiembre de 2018, pp. 92646 a 92654.
- RDGRN 10 de septiembre de 2018,*BOE* núm. 238, de 2 de octubre de 2018, pp. 95182 a 95187.
- RDGRN 13 de septiembre de 2018, *BOE* núm. 238, de 2 de octubre de 2018, pp. 95226 a 95243.
- RDGRN 9 de octubre de 2018, *BOE* núm. 262, de 30 de octubre de 2018, pp. 105126 a 105139.
- RDGRN 19 de octubre de 2018, *BOE* núm. 291, 3 de diciembre de 2018, pp. 118734 a 118740.
- RDGRN de 1 de marzo de 2019, *BOE* núm. 75, de 28 de marzo de 2019, pp. 31977 a 31985.
- RDGRN 6 de noviembre de 2019,*BOE* núm. 285, 27 noviembre de 2019, pp.130254 a 130264.
- RDGSJyFP 13 de febrero de 2020, *BOE* núm. 175, de 24 de junio de 2020, pp. 44134 a 44136.
- RDGSJyFP de 10 de junio de 2020, *BOE* núm. 207, de 31 de julio de 2020, pp. 61041 a 61046.
- RDGSJyFP de 16 de junio de 2020, *BOE* núm. 209, de 3 de agosto de 2020, pp. 63124 a 63131.
- RDGSJyFP 28 de septiembre de 2020, *BOE* núm.272, 14 de octubre de 2020, pp.87599 a 87613.
- RDGSJyFP 29 de octubre de 2020, *BOE* núm. 309, 25 noviembre de 2020, pp.104567 a 104575.
- RDGSJyFP de 12 de noviembre de 2020, *BOE* núm. 309, de 25 de noviembre de 2020, pp.104649 a 104656.
- RDGSJyFP de 30 de junio de 2021, *BOE* núm. 173, de 21 de julio de 2021, pp. 87316 a 87327.
- RDGSJyFP de 11 de enero de 2022, *BOE* núm. 38, de 14 de febrero de 2022, pp. 18762 a 18767.
- RDGSJyFP de 31 de enero de 2022, *BOE* núm. 41, de 17 de febrero de 2022, pp.20382 a 20389.
- RDGSJyFP de 31 de enero de 2022, *BOE* núm. 41 de 17 de febrero de 2022, pp. 20401 a 20405,
- RDGSJyFP de 2 de febrero de 2022, *BOE* núm. 45, 22 de febrero de 2022, pp. 21429 a 21437.
- RDGSJyFP de 11 de mayo de 2022, *BOE* núm. 130, de 1 de junio de 2022, pp. 75226 a 75232.
- RDGSJyFP de 21 de noviembre de 2022, *BOE* núm. 297, de 12 de diciembre de 2022, pp.170160 a 170167.
- RDGSJyFP de 28 de noviembre de 2022, *BOE* núm. 304, de 20 de diciembre de 2022, pp.178276 a 178283.
- RDGSJyFP de 30 de enero de 2023, *BOE* núm. 43, 20 de febrero de 2023, pp. 25752 a 25774.
- RDGSJyFP de 2 de marzo de 2023, *BOE* núm. 69, de 22 de marzo de 2023, pp. 42920 a 42924.
- RDGSJyFP de 5 de junio de 2023, *BOE* núm. 154, de 29 de junio de 2023, pp. 90952 a 90963.
- RDGSJyFP de 26 de septiembre de 2023, *BOE* núm. 261, de 1 de noviembre de 2023, pp. 144848 a 144854.
- RDGSJyFP de 25 de octubre de 2023, *BOE* núm. 279, 22 de noviembre de 2023, pp. 155304 a 155311.
- RDGSJyFP de 12 de diciembre de 2023, *BOE* núm. 16, 18 de enero de 2024, pp. 6702 a 6714.
- RDGSJyFP de 23 de enero de 2024, *BOE* núm. 60, de 8 de marzo de 2024, pp. 27806 a 27812.
- RDGSJyFP de 23 de abril de 2024, *BOE* núm. 118, de 15 de mayo de 2024, pp. 55363 a 55367.

#### FUENTES ESTADÍSTICAS

- *INE*, Matrimonios por nacionalidad de los cónyuges, 2022. Disponible en: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=32002&L=0>
- *INE*, *Estadística Continua de Población (ECP) a 1 de octubre de 2023*. Nota de prensa, 2023. Disponible en: <https://www.ine.es/daco/daco42/ecp/ecp0323.pdf>
- Registradores de España. Estadística Registral Inmobiliaria, Publicación trimestral núm. 80, 1º trimestre 2024. [https://www.registradores.org/documents/33383/11684508/ERI\\_1T\\_2024.pdf/34199786-848f-bf7c-9659-de9ee81cc1b6?t=1716192469116](https://www.registradores.org/documents/33383/11684508/ERI_1T_2024.pdf/34199786-848f-bf7c-9659-de9ee81cc1b6?t=1716192469116)