

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11351** *Resolución de 21 de junio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Ortigueira a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Francisco Javier Pérez-Taberneró Olivera, notario de Cambre, contra la negativa de la registradora de la Propiedad interina de Ortigueira, doña María Jesús Franco Alonso, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura de compraventa autorizada el día 3 de diciembre de 2020 por el notario de Cambre, don Francisco Javier Pérez-Taberneró Olivera, con el número 1.487 de protocolo, los integrantes de una pareja de hecho inscrita como tal en el Registro de Parejas de Hecho de Galicia (según se acredita con resolución de 3 de noviembre de 2015, con el número de expediente que se indica) compran y adquieren el pleno dominio de una vivienda «para su sociedad de gananciales».

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Ortigueira, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«N.º Entrada: 2817.

N.º Protocolo: 1487/2020.

Registro de la Propiedad de Ortigueira.

Calificado el precedente documento dentro del plazo legal, escritura autorizada el 3 de diciembre último, por el Notario de Cambre, Don Francisco Javier Pérez-Taberneró Olivera, número 1.487 de protocolo, que se presentó telemáticamente ese mismo día, bajo el asiento número 1341 del Diario 51, siendo suspendida su calificación y despacho por no acreditarse la previa liquidación del Impuesto conforme a los artículos 254 y 255 de la ley Hipotecaria, el mismo día, siendo aportado justificante de liquidación del impuesto, vía telemática, el día 2 de los corrientes, se suspende la práctica de las operaciones registrales solicitadas en el mismo con arreglo a los siguientes:

1. Hechos: en el indicado documento Don A. A. R. y Doña M. P. L., mayores de edad, solteros, vecinos de Cambre, (...), con DD.NN.I. números (..) y (...), compran la finca registral número 6.054 de Cariño, para su sociedad de gananciales, manifestando que están constituidos como “pareja de hecho”.

2. Fundamentos de derecho: Atendiendo a la regulación que sobre parejas de hecho contiene la Ley de Derecho Civil de Galicia, su Disposición Adicional 3.ª “3. Los miembros de la unión de hecho podrán establecer válidamente en escritura pública los pactos que estimen convenientes para regir sus relaciones económicas durante la convivencia y para liquidarlas tras su extinción, siempre que no sean contrarios a las leyes, limitativos de la igualdad de derechos que corresponden a cada conviviente o gravemente perjudiciales para cada uno de los mismos.

Siendo tal defecto subsanable se suspende la inscripción con arreglo a lo indicado, no habiéndose practicado anotación de suspensión por no haberse solicitado.

Contra la presente nota de calificación (...)

Ortigueira, a 24 de febrero de 2021 La registradora interina Fdo. María Jesús Franco Alonso Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Jesús Franco Alonso registrador/a de Registro Propiedad de Naron a día veinticuatro de Febrero del año dos mil veintiuno.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Francisco Javier Pérez-Tabernero Olivera, notario de Cambre, interpuso recurso el día 23 de marzo de 2021 mediante escrito con las alegaciones siguientes:

«(...) La Sra. Registradora cita como Hechos que los compradores manifestaron ser “pareja de hecho”, y como Fundamento de derecho el número tres de La Disposición Adicional Tercera de la Ley de Derecho Civil de Galicia que dispone: “Los miembros de la unión de hecho podrán establecer en escritura pública los pactos que estimen convenientes para regir sus relaciones económicas durante la convivencia y para liquidarlas a su extinción, siempre que no sean contrarias a las leyes, limitativos de la igualdad de derechos que corresponde a cada conviviente o gravemente perjudiciales para cada uno de los mismos”.

Respecto a los Hechos señalar que los compradores, y así consta en la escritura, no manifestaron simplemente ser una “pareja de hecho” como se cita en la calificación, sino que acreditaron ser una Pareja de Hecho debidamente inscrita en El Registro de Parejas de Hecho dependiente de La Xunta de Galicia, exhibiéndome el oportuno certificado.

Respecto a los fundamentos de derecho, cita el número tres de la D.A. tercera de la Ley Derecho Civil de Galicia, y de ello parece desprenderse, que en interpretación de la Sr.<sup>a</sup> Registradora, las Parejas de Hecho, aunque estén debidamente inscritas y hayan cumplido todos los requisitos que la ley les exige para que puedan gozar de un régimen económico que regule sus relaciones de forma análoga los matrimonios, tendrían otro más: la necesidad de pactarlo expresamente en escritura pública.

Entiendo que esta interpretación contraria a la práctica habitual, –al menos hasta la fecha– en la que se inscribían las adquisiciones de las parejas de hecho para su sociedad de gananciales, así como aportaciones a la sociedad de gananciales de bienes privativos de uno de los miembros, simplemente acreditando la correspondiente inscripción en el Registro de La Xunta de Galicia, es contraria a la propia Disposición Adicional Tercera de la Ley, donde con toda claridad, se equipara al matrimonio «las relaciones maritales con intención de vocación o permanencia, con lo que se extienden a los miembros de la pareja los derechos y las obligaciones que la presente ley reconoce a los cónyuges. Y como dispone además en su n.º 2. para que se lleve a efecto esa inscripción “expresando su voluntad de equiparar sus efectos a los del matrimonio”.

Por tanto, si la equiparación es plena al matrimonio (como por ejemplo en derechos hereditarios del sobreviviente tanto en la sucesión testada e intestada, o derechos legitimarios donde está plenamente admitido) no parece justificado que para que gocen de un régimen económico que regule sus relaciones patrimoniales sea necesario además de su inscripción, el otorgamiento de pactos en escritura pública o de capitulaciones, o dicho de otra manera, entender que los miembros de una Pareja debidamente inscrito carecen de régimen económico si no lo acuerdan, planteándose entonces qué normas se aplicarían a la administración y disposición de sus bienes durante su convivencia, o en el momento de su liquidación.

Si el régimen legal en Galicia es en defecto de pacto expreso el de la sociedad de gananciales, y la ley equipara a las parejas al matrimonio, éste será por tanto de aplicación (art 171. Ley de Derecho Civil).

Lo que a mi juicio recoge el n.º 3 de la Disposición Adicional Tercera de la Ley de Derecho Civil de Galicia es la posibilidad de establecer la acuerdos o pactos –siempre que no sean contrarios a la ley– que regulen sus relaciones económicas como estimen oportuno, (por ejemplo pactando separación de bienes, supuesto frecuente en la práctica), y ello de manera similar a lo que dispone el art. 172 de la Ley de Derecho Civil o el propio art 1325 de del Código Civil, alterando régimen legal aplicable. El propio texto de la ley dispone “podrán establecer, y no, «tendrán que establecer”. Sería incongruente atribuir los mismos efectos que el matrimonio en la ley, pero no en la práctica.

En este sentido citar la Sentencia 19 de Octubre de 2018 del Tribunal Superior de Justicia de Galicia, que si bien aborda la cuestión de los derechos ab intestato, diferencia claramente entre aquellas, que son objeto de inscripción en un Registro Municipal y que por tanto no se les considera aplicable la Ley de Derecho Civil, pues impondría “ope legis” una normativa contraria a su voluntad, de aquellas que sí son objeto de inscripción en el registro específico de la Xunta, a las que les reconoce todos los derechos tanto en el aspecto personal y patrimonial del matrimonio, pues así lo manifestaron expresamente sus miembros».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 31 de marzo de 2021, la registradora de la Propiedad interina, doña María Jesús Franco Alonso, elevó el expediente a este Centro Directivo, con su preceptivo informe.

El día 7 de mayo de 2021, la citada registradora comunicó a esta Dirección General la siguiente: «Comunico a los efectos oportunos que, con fecha 26 de abril inscribí en el Registro de la Propiedad de Ortigueira, escritura de compraventa autorizada por el Notario de Cambre D. Francisco J Pérez-Tabernero Olivera el 3 de diciembre 2.020. Dicha escritura fue objeto de calificación negativa y de recurso por el citado Notario. Posteriormente se presentó certificado del Registro de parejas de hecho de Galicia, que adjunto, donde consta pacto regulador inscrito, subsanado el defecto». Adjunta a dicho escrito una certificación del Registro de Parejas de Hecho de Galicia en la provincia de A Coruña, de fecha 14 de abril de 2021, según la cual, de acuerdo con el pacto regulador otorgado el día 23 de marzo de 2021 ante el notario de Cambre, don Francisco Javier Pérez-Tabernero Olivera, con el número 429 de protocolo, el régimen económico y patrimonial aplicable a la citada pareja será de gananciales.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 10.1 y 149.1.8.ª de la Constitución Española; 1255 y 1365 del Código Civil; 171 y la disposición adicional tercera de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia; la Ley 10/2007, de 28 de junio, de reforma de la disposición adicional tercera de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia; los artículos 1, 18, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria; 385 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 15 de noviembre de 1990, 12 de septiembre de 2009 y 23 de abril de 2013; las Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 1995, 27 de mayo de 1998, 18 de febrero 2003, 12 de septiembre de 2005, 8 de mayo de 2008 y 15 de enero de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de febrero y 12 de junio de 2013, 22 de julio de 2016, 2 de febrero de 2017 y 11 de junio de 2018.

1. El título cuya calificación es objeto de este recurso es una escritura de compraventa por la que los integrantes de una pareja de hecho, que está inscrita en el Registro de Parejas de Hecho de Galicia, adquieren una vivienda «para su sociedad de gananciales».

La registradora rechaza la inscripción porque no se acredita que, conforme a la disposición adicional tercera de la Ley de derecho civil de Galicia, hayan establecido pacto alguno para regir sus relaciones económicas.

El notario recurrente entiende que, al equipararse las parejas de hecho al matrimonio por la disposición adicional tercera de dicha Ley de derecho civil de Galicia, es aplicable el régimen de la sociedad de gananciales por ser éste el régimen económico-matrimonial supletorio (artículo 171 de la misma ley).

2. A la vista de la cuestión planteada en la calificación impugnada (que, como reconoce la misma registradora en su informe, tiene falta de precisión), debe decidirse si para la inscripción solicitada es o no necesario el pacto en escritura pública que regule el régimen económico de la pareja de hecho.

3. Como indicó este Centro Directivo en Resolución de 11 de junio de 2018, cabe recordar que el Tribunal Supremo en su Sentencia de 27 de mayo de 1998, confirmada por otras de fecha posterior (Sentencias de 18 de febrero 2003, 12 de septiembre de 2005, 8 de mayo de 2008, o 15 de enero de 2018) afirmó que: «(...) Naturalmente que cabe que los convivientes regulen las consecuencias de su estado como tengan por conveniente, respetando los límites generales del artículo 1.255 C.c.; o bien que conductas significativas o de actos con ese mismo carácter patenten que quieran constituir una sociedad o una comunidad de bienes (...)».

En el mismo sentido se pronunció el Tribunal Constitucional, en la Sentencia número 93/2013, de 23 de abril, dictada a propósito del recurso de inconstitucionalidad interpuesto contra la Ley Foral 6/2000, de 3 de julio, para la igualdad jurídica de las parejas estables de Navarra, que declara expresamente, en su fundamento jurídico 5, que «consustancial a esa libertad de decisión, adoptada en el marco de la autonomía privada de los componentes de la pareja, es el poder de gobernarse libremente en la esfera jurídica de ese espacio propio, ordenando por sí mismos su ámbito privado, el conjunto de derechos, facultades y relaciones que ostenten, si bien dentro de ciertos límites impuestos por el orden social, ya que la autonomía privada no es una regla absoluta. Así, el art. 1255 del Código civil plasma el principio de autonomía de la voluntad en las relaciones contractuales privadas, y dispone que los contratantes pueden establecer todos los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente “siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público”».

Los convivientes pueden alcanzar pactos tendentes a regular las consecuencias patrimoniales de su unión, siempre que no sean contrarias a los referidos límites generales. Así, podrán pactar válidamente entre ellos que les sean de aplicación las normas que disciplinan, en general, los distintos regímenes económicos matrimoniales, y en concreto el de la sociedad de gananciales, bien por remisión a los artículos que regulan dicho régimen económico matrimonial, bien por la adopción de pactos concretos que tradujeran en el convenio entre convivientes las normas de la sociedad de gananciales.

4. No obstante, debe recordarse el criterio sentado por esta Dirección General en Resolución de 7 de febrero de 2013.

Ciertamente, no está regulada en las leyes una aplicación genérica y en bloque del estatuto ganancial al régimen de convivencia, incluso cuando haya sido objeto de un pacto expreso de remisión. En este sentido, resulta difícil extender una organización jurídica basada en el carácter público del estatuto conyugal a unas relaciones personales que, desde el punto de vista jurídico –no así desde el social–, destacan precisamente, por lo contrario. Esto es así por los siguientes motivos: a) La imposibilidad de crear una sociedad de gananciales –que es un régimen económico matrimonial– sin matrimonio; b) Falta de publicidad de la misma frente a terceros; y, c) La imposibilidad de pactar entre los convivientes capítulos matrimoniales; y, dado que los regímenes económicos-matrimoniales sólo pueden establecerse a través de capitulaciones matrimoniales, de ello se derivaría que los convivientes no pueden pactar que entre los mismos rijan las normas reguladoras de un régimen económico como es el de la sociedad de gananciales. Así pues, carece de sentido aplicar a las uniones extramatrimoniales el

régimen legal supletorio de la sociedad de gananciales, incluso mediante pacto expreso de los convivientes.

Como pone de relieve la misma Resolución, mediante pacto expreso se puede admitir la posibilidad de que los convivientes, valiéndose de los medios de transmisión ordinarios –sea permuta, donación, sociedad civil o incluso irregular–, puedan conseguir que todos o parte de los bienes de titularidad de uno de ellos lleguen a pertenecer a ambos «pro indiviso», sujetándose a las normas generales de la comunidad ordinaria y de la contratación. Junto a lo anterior es evidente que en el momento de adquirir un bien o derecho concreto puede adquirirse en comunidad por ambos convivientes, versando dichos pactos sobre bienes o derechos concretos. Cabe una comunidad de bienes entre los convivientes, si queda acreditado que tenían una inequívoca voluntad de hacer común la vivienda. De no acreditarse el pacto expreso o tácito de constitución de una comunidad, deviene obligado concluir su inexistencia. A falta de pacto expreso, las participaciones en esa comunidad serán por partes iguales.

Además, como recuerda la misma Resolución de 7 de febrero de 2013, el documento donde consten los pactos será inscribible en el Registro de Parejas de Hecho, pero nunca perjudicarán a terceros. Tales consideraciones se expresan respecto de la ley andaluza de parejas de hecho, pero, según la Resolución de 11 de junio de 2018 antes citada, deben considerarse también aplicables a la Ley 2/2003, de 7 de mayo, reguladora de Parejas de Hecho, del País Vasco, por cuanto su contenido en este punto es prácticamente idéntico (pues fija la plena libertad de pactos para establecer el régimen económico de la relación de la pareja estable y de la compensación por disolución, así como su inscribibilidad en el Registro de Parejas de Hecho). Así, del artículo 4.1. de la referida Ley 2/2003, de 7 de mayo, resulta que el Registro de Parejas de Hecho es un Registro administrativo. Diferencia importante y esencial respecto de la naturaleza del Registro de la Propiedad que, conforme los artículos 1 y 18 de la Ley Hipotecaria, tiene el carácter de registro jurídico. Lo mismo ocurre con el Registro Civil, y de la Exposición de Motivos de la Ley 20/2011, de 21 de julio, se deduce de forma clara el carácter jurídico de este Registro. Esta circunstancia hace que los documentos y títulos que contienen los actos y negocios que resulten inscritos en estos Registros hagan publicidad en perjuicio de terceros de los derechos que resulten de los mismos. A diferencia de éstos, el Registro de Parejas de Hecho es un Registro administrativo y por tanto su contenido no perjudica a tercero.

Según los razonamientos precedentes, este Centro Directivo (en un caso en que se planteaba si podía inscribirse una compra de vivienda en favor de los integrantes de una pareja de hecho con carácter privativo y por mitades indivisas por mero acuerdo de aquéllos, habida cuenta de que tal pareja, con ocasión de su inscripción en el Registro de Parejas de Hecho del Gobierno Vasco, acordó expresamente someterse al régimen económico-matrimonial de sociedad de gananciales previsto por el Código Civil) concluyó en la citada Resolución de 11 de junio de 2018 que el régimen de la sociedad de gananciales no resulta de aplicación a los efectos de la publicidad «erga omnes» consustancial al Registro de la Propiedad, a pesar de haber sido pactado expresamente, sin que pueda admitirse lo que ha sido calificado por algún sector doctrinal y jurisprudencial como «matrimonio parcial», limitado únicamente a los efectos económicos; si bien ello no obsta para que, en aras a la voluntad expresamente declarada de los convivientes de hacer comunes los bienes adquiridos durante la convivencia, puedan éstos inscribirse a nombre de aquéllos, pero deberá realizarse por medio de figuras como la de la sociedad particular, universal o la comunidad de bienes.

A estas consideraciones debe añadirse que el régimen de gananciales no sólo afecta a los derechos y obligaciones de los cónyuges entre sí, sino que se proyecta a las relaciones con terceros y en el tráfico jurídico, por lo que requiere dotar a dicho régimen de la suficiente publicidad mediante el correspondiente registro jurídico (cfr. artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución Española).

5. En el presente caso se da la específica circunstancia de que existe una regulación de derecho civil especial de Galicia que ha sido objeto de interpretaciones

dispares, pues si bien es cierto que según el apartado 1 de la disposición adicional tercera de la Ley 2/2006, de 14 de junio, «a los efectos de la aplicación de la presente ley, se equiparan al matrimonio las relaciones maritales mantenidas con intención o vocación de permanencia, con lo que se extienden a los miembros de la pareja los derechos y las obligaciones que la presente ley reconoce a los cónyuges», es también cierto que, según el apartado 3 de la misma disposición adicional, «los miembros de la unión de hecho podrán establecer válidamente en escritura pública los pactos que estimen convenientes para regir sus relaciones económicas durante la convivencia y para liquidarlas tras su extinción».

Para interpretar adecuadamente estas normas debe tenerse en cuenta que el apartado 3 de la referida disposición adicional se introdujo por la Ley 10/2007, de 28 de junio, de reforma de la disposición adicional tercera de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia; y en la Exposición de Motivos de aquélla se expresa que dicha disposición adicional tenía como objetivo «eliminar en el ámbito de la ley la discriminación existente entre los matrimonios y las uniones análogas a la conyugal; sin embargo, no fue intención del legislador establecer la equiparación ope legis de quienes no desearan ser equiparados»; y «como quiera que la redacción de la disposición adicional tercera aprobada por el Parlamento de Galicia podría no reflejar la auténtica voluntad del legislador, se formula una proposición de ley de modificación de la disposición adicional tercera de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia, apoyada en tres pilares básicos de nuestro ordenamiento: el libre desarrollo de la personalidad, el principio de igualdad ante la ley y la salvaguarda de la seguridad jurídica».

Debe entenderse que, precisamente por respeto a la autonomía privada, la aplicación de un régimen económico a la pareja de hecho requiere necesariamente una manifestación de voluntad expresa en los términos permitidos por el apartado 3 de la disposición adicional tercera de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de modo que no cabe considerar que, en defecto de esa explícita manifestación de voluntad, pueda aplicarse «in integrum» el régimen de gananciales a que remite el artículo 171 de dicha ley.

Esta interpretación es la que más se ajusta a las consideraciones del Tribunal Constitucional en la referida Sentencia número 93/2013, de 23 de abril, en recurso de inconstitucionalidad interpuesto contra la Ley Foral 6/2000, de 3 de julio, para la igualdad jurídica de las parejas estables de Navarra. Esta sentencia, en relación con la previsión contenida en dicha Ley Foral que, en defecto de pacto, establecía determinada regulación de las relaciones personales y patrimoniales de la pareja de hecho, declara – fundamento jurídico 11.b)– que «a primera vista podría pensarse que la norma resulta respetuosa con la voluntad de los integrantes de la pareja estable, en la medida en que sólo se les aplicaría si no hubieran pactado al respecto. Sin embargo, esta primera apreciación decae si consideramos que, en el caso de que los miembros de la pareja no hubieran pactado nada sobre el particular, resulta imperativa la aplicación de la norma prescindiendo de exigencia alguna de constatación de su voluntad de aceptarla; voluntad que, por tal razón, se ve violentada, con la consiguiente infracción del art. 10.1 CE». Asimismo, en relación con la regla de imputación de responsabilidad conjunta frente a terceros ex artículo 7 de la Ley Foral Navarra (véase, entre otras, la regla de responsabilidad de bienes gananciales ex artículo 1365 del Código Civil), añade fundamento jurídico 11.c)– que «aunque pudiera considerarse como una consecuencia necesaria de la convivencia libre y voluntariamente asumida, evitando que la misma pudiera producir perjuicios a terceros, lo cierto es que merece igualmente la declaración de inconstitucionalidad, ya que se impone de manera absoluta a los integrantes de la pareja, sin permitirles siquiera el establecimiento voluntario de un régimen distinto, por lo que vulnera el art. 10.1 CE».

En definitiva, la interpretación más acorde con las exigencias del libre desarrollo de la personalidad recogido en el artículo 10.1 de la Constitución Española, libertad que es la base de la autonomía de la voluntad, y que, como ha declarado el Tribunal Constitucional en la referida Sentencia, quedaría vulnerada si se impone a los integrantes de la pareja

de hecho unos efectos patrimoniales que no han asumido voluntariamente mediante el correspondiente pacto.

Por las razones expuestas, y dado que el presente recurso debe ceñirse a la concreta cuestión planteada (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria) debe confirmarse la calificación de la registradora en los términos en que ha sido expresada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 21 de junio de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.