

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15559 *Resolución de 30 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Alcobendas n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Gregorio Javier Sierra Martínez, notario de Madrid, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Alcobendas número 2, doña María Luz Sánchez-Jauregui Lázaro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 3 de enero de 2025 por el notario de Madrid, don Gregorio Javier Sierra Martínez, se otorgaba compraventa en la que intervenían como compradores los cónyuges don A. A. C. A. y doña M. B. M., ambos de nacionalidad india, «casados bajo el régimen legal de su país», que «compran y adquieren e ingresan en su patrimonio de conformidad con el régimen económico matrimonial legal de su nacionalidad».

II

Presentada el día 3 de enero de 2025 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Alcobendas número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado el día 03/01/2025, bajo el asiento número 35 del Diario 2025 y número de entrada 64, que corresponde a la escritura de compraventa otorgada por el Notario de Madrid Gregorio Javier Sierra Martínez, número 21/2025 de su protocolo, de fecha 03/01/2025, ha resuelto no practicar el asiento solicitado en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

I. En el documento presentado los compradores los cónyuges don A. A. C. A. y doña M. B. M., de nacionalidad india, manifiestan estar casados bajo el régimen legal de su país. En la cláusula primera, se hace constar que dichos cónyuges compran y adquieren, e ingresan en su patrimonio de conformidad con el régimen económico matrimonial legal de su nacionalidad.

2. Examinada la legislación india resulta lo siguiente:

En materia de derecho de Familia, tan solo se han promulgado algunas leyes de general aplicación, como lo son la Ley especial sobre matrimonio de 1954, o la Ley especial del divorcio de 1954. En materia judicial, se aplica la Ley de los tribunales de Familia de 1984.

Al margen de ellas, son los estatutos personales de cada religión los que resultan aplicables, toda vez que la República de la India es un país que, no obstante su carácter laico, alberga confesiones religiosas muy distintas.

En India, la influencia del “Common Law” británico, propio de la época colonial, determina el desconocimiento y la ausencia de la figura del régimen económico matrimonial. En consecuencia, cada cónyuge mantiene la titularidad de sus bienes y la facultad de disponer y administrar sobre los mismos, sin perjuicio de las limitaciones que puedan derivarse de determinadas confesiones religiosas que profesen, como por ejemplo las que provienen de los principios de la sharía, en el caso de un matrimonio musulmán. Pero en el caso mayoritario de los matrimonios hindúes, el régimen económico-matrimonial es el de absoluta separación de bienes, lo que se coherente con el artículo 14 de la Ley de Sucesión hindú, que establece que cualquier bien que sea propiedad de una mujer hindú es de su sola titularidad y pleno dominio; y el artículo 3 de la Ley de Derechos a la propiedad de las mujeres hindúes, que les reconoce la capacidad para adquirir bienes por sucesión del marido.

En resumen, en el derecho indio no existe propiamente un régimen de bienes del matrimonio, el matrimonio, opera, en consecuencia, como un régimen de separación absoluta de bienes. Por tanto, deberá hacerse constar la proporción en que adquiere cada cónyuge.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 9 y 18 Ley Hipotecaria, 51 y 92 y ss del Reglamento Hipotecario, 159 del Reglamento Notarial.

Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de junio, 15 de septiembre y 19 de noviembre de 2020 y 15 de enero de 2021. Y especialmente la Resolución de 2 de febrero de 2022, que se refiere también a un caso de cónyuges con nacionalidad india.

La regla general de nuestro sistema registral, exige que esté claramente determinada la extensión de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad (artículo 51.6.^a Reglamento Hipotecario), Tratándose de adquisiciones llevadas a cabo por personas cuyo régimen económico-matrimonial esté sujeto a una ley extranjera, la finalidad de publicar una situación jurídica cierta no se ve modificada por dicha circunstancia. Esta necesidad de determinación exige una redacción clara y precisa en el documento notarial de forma que no haya dudas sobre que régimen es de aplicación, lo que no sucede en el caso de la escritura calificada.

Si el régimen aplicable fuera el extranjero, lo cierto es que tales reglas están flexibilizadas para los supuestos de inscripción de bienes a favor de adquirentes casados sometidos a legislación extranjera, pues no se exige la acreditación “a priori” del régimen económico-matrimonial, bastando que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, haciéndose constar en la inscripción que se verificará con sujeción a su régimen matrimonial (artículo 92 Reglamento Hipotecario).

Ahora bien, eso no implica que no deba hacerse constar el carácter legal o convencional del régimen y en su caso su debida acreditación, máxime cuando, como sucede en este caso, no existe dicho régimen y se integran cláusulas encaminadas a excepcionar tal ausencia.

El artículo 159 del Reglamento Notarial, al regular las circunstancias de los comparecientes que deben constar en la escritura, establece en su párrafo quinto que “se expresará, en todo caso, el régimen económico de los casados no separados judicialmente. Si fuere el legal bastará la declaración del otorgante. Si fuese el establecido en capitulaciones matrimoniales será suficiente que se le acredite al notario su otorgamiento en forma auténtica. El notario identificará la escritura de capitulaciones y en su caso, su constancia registral, y testimoniará el régimen acreditado, salvo que fuere alguno de los regulados en la ley, en que bastará con hacer constar cuál de ellos es”.

Del contenido del artículo 159 del Reglamento Notarial transcrito resulta con claridad, que el régimen económico-matrimonial legal es el establecido por la Ley como supletorio a falta de pacto de los cónyuges, en contraposición al régimen económico-matrimonial pactado por los mismos en capitulaciones matrimoniales.

A su vez, en las capitulaciones matrimoniales pueden establecer los cónyuges uno de los regímenes económico-matrimoniales típicos regulados por la Ley, con remisión a las normas reguladoras del mismo, aunque no sea el supletorio, que es a lo que se refiere como régimen regulado en la ley el último inciso del mencionado párrafo.

Por otro lado, el mismo artículo establece que el régimen pactado en capitulaciones matrimoniales ha de ser acreditado al notario autorizante de la escritura.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 2011 ya estableció que si bien es cierto que en muchos casos no es tarea sencilla determinar cuál es el régimen económico-matrimonial legal supletorio, es necesario que el notario, a la hora de redactar el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes –que deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico–, despliegue la mayor diligencia al reflejar en el documento autorizado cuál es el régimen económico-matrimonial que rige entre los esposos.

En tal sentido, establece, como se ha dicho anteriormente, el artículo 159 del Reglamento Notarial que si dicho régimen fuere el legal bastará la declaración del otorgante, lo cual ha de entenderse en el sentido de que el notario, tras haber informado y asesorado en Derecho a los otorgantes, y con base en las manifestaciones de éstos (que primordialmente versan sobre datos fácticos como su nacionalidad o vecindad civil al tiempo de contraer matrimonio, su lugar de celebración o el de la residencia habitual y la ausencia de capítulos –cfr. artículos 9.2 y 16.3 del Código Civil–), concluirá que su régimen económico-matrimonial, en defecto de capítulos, será el legal supletorio que corresponda, debiendo por tanto hacer referencia expresa a tal circunstancia –el carácter legal de dicho régimen– al recoger la manifestación de los otorgantes en el instrumento público de que se trate. De este modo, quedan suficientemente cubiertas, fuera del proceso, las necesidades del tráfico jurídico.

Por lo demás, el criterio anteriormente expuesto (fijado previamente por la Dirección General en las Resoluciones de 15 de junio de 2009 y 5 de marzo y 2 de junio de 2010) tiene una clara confirmación en el último párrafo del apartado quinto del citado artículo 159 del Reglamento Notarial que, al referirse al posible régimen económico-matrimonial de origen capitular, establece que el notario “identificará la escritura de capitulaciones y en su caso, su constancia registral, y testimoniará, brevemente, el régimen acreditado, salvo que fuere alguno de los regulados en la ley, en que bastará con hacer constar cuál de ellos es”.

En este caso concreto, siendo inexistente el régimen económico matrimonial, no cabe la referencia al régimen legal o al de su nacionalidad, debiendo por tanto establecerse las proporción [sic] de la adquisición.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión del asiento solicitado del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el plazo de vigencia del asiento del [sic] presentación se prorrogará por un plazo de sesenta días a contar desde que se reciba la última de las comunicaciones que se han de practicar de esta calificación.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Luz Sánchez-Jáuregui Lázaro registrador/a titular de Alcobendas número 2 a día veinticinco de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Gregorio Javier Sierra Martínez, notario de Madrid, interpuso recurso el día 10 de abril de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. El artículo 92 del Reglamento Hipotecario 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”.

El transcrito artículo 92 es una norma especial prevista para cuando el régimen económico-matrimonial del adquirente o adquirentes casados estuviere sometido a legislación extranjera. Debe, por tanto, como tal norma especial, prevalecer en su aplicación frente a otras normas generales, como lo es el artículo 54 del Reglamento Hipotecario invocado por el Registrador en su nota de calificación. El artículo 92 es norma especial cuya finalidad es la de dotar de una mayor seguridad, celeridad y agilidad al tráfico jurídico inmobiliario cuando se produce la intervención de regímenes matrimoniales extranjeros. La compraventa se perfecciona con la existencia de título y modo, lo cual acontece en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa. Es en dicho momento cuando deben valorarse todos los extremos y las normas que permiten la autorización e inscripción del documento. No puede depender la inscripción de la compraventa ya perfeccionada, de que, en un momento posterior, que del Derecho extranjero tenga el correspondiente Registrador de la Propiedad competente. Y ello disponiendo de la norma prevista en el artículo 92 del Reglamento Hipotecario que permite evitar tal situación. Caso contrario, la seguridad jurídica decaería, pues no puede conocerse en el momento del otorgamiento de la escritura de compraventa y perfección de la misma, el conocimiento o desconocimiento del Derecho extranjero por parte del Registrador de la Propiedad competente, llevándonos con ello a la inseguridad jurídica.

Con arreglo al artículo 92 del Reglamento Hipotecario, se impone al notario la obligación de averiguar cuál es la ley extranjera a la que está sujeta el matrimonio y, por tanto, determinante del régimen matrimonial. Sin embargo, fijada la anterior no se exige al notario el conocimiento del contenido de esta ley, ni por tanto cuál es el concreto régimen económico matrimonial que rige el matrimonio, bastando expresar, como hace la escritura, que el matrimonio está sujeto al régimen matrimonial legal de un determinado Estado (en este caso el de La India).

Partiendo de lo anterior, el registrador no puede exigir que se especifique cuál es el concreto régimen matrimonial, ni revisar la determinación de la ley aplicable y del régimen legal que resulta de la escritura, ni tampoco exigir que ésta especifique los datos con arreglo a los cuales ha efectuado el notario dicha calificación (Resoluciones de 21 y 28 de noviembre de 2022, y las recientes Resoluciones de 29 de julio de 2024 de 28 de enero de 2025).

Segundo. Según Resoluciones de 31 de agosto de 2017 y 2 de febrero de 2022, cuando el registrador tiene conocimiento de que el matrimonio de los adquirentes de nacionalidad extranjera está sujeto a un régimen de separación, pueda exigir la especificación en la escritura de la cuota que corresponde a cada uno de los adquirentes del bien,

En igual sentido se pronuncia la Resolución de 10 de Junio de 2020, (BOE 207) de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Sin embargo, esta última resolución Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 20 de enero de 2023 (firme desde el 3 de Marzo de 2023) cuyo fallo publica la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica Fe Pública de 28 de abril de 2023 (BOE 17-5-2023). Dicha sentencia estima un recurso de apelación contra una sentencia del juzgado de primera instancia de Málaga número 1, y anula la Resolución de 10 (16 consta por error material) de junio de 2020, (BOE 207) de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, y todas las que ella citaba (entre ellas la de 31 de agosto de 2017).

Lo que dicha Sentencia falla es que el artículo 92 del Reglamento Hipotecario, tal cual está redactado, tiene preferencia sobre el artículo 54 del mismo Reglamento cuando se trata de personas casadas cuyo régimen matrimonial sea extranjero y no acreditado.

En igual sentido se ha pronunciado la sentencia de la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife número 371/2019, de 3 de octubre.

Además, a este respecto la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 28 de enero de 2.025 hace constar:

“Por ello, debe entenderse que para inscribir la adquisición realizada conjuntamente por los cónyuges mediante la escritura objeto de la calificación impugnada es suficiente que, conforme al artículo 92 del Reglamento Hipotecario, se haga constar por el notario que la Ley aplicable es la israelí; de modo que el momento de la enajenación posterior –voluntaria o forzosa– será cuanto hayan de tenerse en cuenta las consideraciones expresadas en dicha calificación registral y acreditarse el concreto derecho israelí aplicable”. Con ello reconoce la Dirección General la indicada preferencia del artículo 92 del Reglamento Hipotecario, frente al 54 del mismo texto legal.

A mayor abundamiento, en el caso que nos ocupa, la registradora en su calificación, introduce matices usando expresiones que nos llevan a incongruencias.

En concreto si bien por una parte hace constar “en el derecho indio existe propiamente un régimen de bienes del matrimonio, el matrimonio, opera, en consecuencia, como un régimen de separación absoluta de bienes. Por tanto, deberá hacerse constar la proporción en que adquiere cada cónyuge”. Dicha afirmación se ve matizada en sí misma al usar la expresión propiamente, y además en el párrafo segundo del hecho 2 de la calificación hace constar “en el caso mayoritario de los matrimonios hindúes, el régimen económico-matrimonial es el de absoluta separación de bienes”, de lo que se desprende la existencia de otros posibles regímenes matrimoniales.»

IV

Mediante escrito, de fecha 21 de abril de 2025, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 (apartados 1, 2 y 3), 10.1, 12 (apartados 1, 4 y 6), 397, 1058, 1067, 1083, 1344, 1347, 1373, 1374, 1375, 1401 y 1404 del Código Civil; 1, 2, 18, 20, 38, 40, 42.6.º, 46 y 326 de la Ley Hipotecaria; 281 y 541 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 53 de la Ley del Notariado; 33 a 36 y la disposición adicional primera, letra f), de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil; el 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; 34, 35, 36, 51.6.^a y 9.^a, 54, 92, 100, 144 y 166 del Reglamento Hipotecario; 159 y 168.4 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo de 11 de mayo de 1989, 7 de septiembre de 1990, 25 de enero de 1999, 1 y 8 de febrero de 2016 y 17 de enero de 2018; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 1955, 14 de julio de 1965, 15 de julio de 1971, 20 de enero de 1983, 28 noviembre 1988, 8 de julio de 1991, 12 de febrero y 21 de mayo de 1998, 5 de marzo, 27 de abril y 18 de octubre de 1999, 10 de junio y 7 de diciembre de 2000, 16 de marzo y 23 de diciembre de 2002, 3 de enero, 13 de octubre y 19 de diciembre de 2003, 10 de enero y 4 y 12 de febrero de 2004, 14 de febrero, 1 de marzo, 23 de abril, 5 de mayo, 25 de junio y 10 de octubre de 2005, 30 de enero, 24 de febrero, 5 de julio, 11 de octubre y 18 de noviembre de 2006, 21 de febrero, 28 de mayo y 15 y 19 de octubre de 2007, 26 de febrero de 2008, 16 de enero, 17 de marzo, 2 y 15 de junio y 6 de noviembre de 2009, 5 de marzo, 21 de abril y 16 y 17 de agosto de 2010, 20 de enero, 11 y 22 de julio y 20 de diciembre de 2011, 22 de febrero, 22 de marzo y 4

de octubre de 2012, 19 de febrero, 7 de marzo, 5 de julio, 31 de octubre y 11 de diciembre de 2013, 6 de marzo, 13 de agosto, 13 de octubre y 10 y 12 de diciembre de 2014, 20 de julio, 28 de octubre y 4 de diciembre de 2015, 15 de febrero, 3 de agosto y 21 de diciembre de 2016, 16 de febrero y 17 de mayo, 25 de julio y 31 de agosto de 2017, 1 y 5 de marzo, 2 de abril, 6 de junio, 7 y 10 de septiembre, 19 de octubre y 7 de noviembre de 2018 y 24 y 30 de enero, 27 de febrero, 7 y 22 de marzo y 7 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de septiembre y 19 de noviembre de 2020, 15 de enero de 2021, 2 de febrero 11 de mayo y 21 y 28 de noviembre de 2022, 30 de enero, 29 de agosto y 2 de diciembre de 2023, 23 de enero y 29 de julio de 2024 y 28 de enero de 2025.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: en la escritura, de fecha 3 de enero de 2025, se otorga compraventa en la que intervienen como compradores los cónyuges don A. A. C. A. y doña M. B. M., ambos de nacionalidad india, «casados bajo el régimen legal de su país», que «compran y adquieren e ingresan en su patrimonio de conformidad con el régimen económico matrimonial legal de su nacionalidad».

La registradora suspende la inscripción porque en el derecho indio no existe propiamente un régimen de bienes del matrimonio, y el matrimonio, opera, en consecuencia, como un régimen de separación absoluta de bienes. Por tanto, deberá hacerse constar la proporción en que adquiere cada cónyuge, ya que siendo inexistente el régimen económico-matrimonial, no cabe la referencia al régimen legal o al de su nacionalidad, debiendo por tanto establecerse la proporción de la adquisición.

El notario recurrente alega lo siguiente: 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; que el registrador no puede exigir que se especifique cuál es el concreto régimen matrimonial, ni revisar la determinación de la ley aplicable y del régimen legal que resulta de la escritura, ni tampoco exigir que ésta especifique los datos con arreglo a los cuales ha efectuado el notario dicha calificación; que el artículo 92 del Reglamento Hipotecario, tal cual está redactado, tiene preferencia sobre el artículo 54 del mismo Reglamento cuando se trata de personas casadas cuyo régimen matrimonial sea extranjero y no acreditado; que el momento de la enajenación posterior –voluntaria o forzosa– será cuanto hayan de tenerse en cuenta las consideraciones expresadas en la calificación registral y acreditarse el concreto derecho aplicable; que en la India hay otros regímenes económicos distintos de la separación de bienes.

2. El artículo 92 del Reglamento Hipotecario dispone lo siguiente: «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». Esto nos lleva al análisis de cuál es el régimen económico matrimonial de la India.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de julio y 31 de agosto de 2017, 2 de abril, 7 y 10 de septiembre y 19 de octubre de 2018, 1 de marzo y 7 de noviembre de 2019, 10 de junio, 28 de septiembre y 29 de octubre de 2020, 28 de noviembre de 2022 y 28 de enero de 2025 entre otras) «(...) tanto registradores de la propiedad como notarios, complementariamente, desempeñan un papel fundamental en la seguridad jurídica preventiva, por lo que el instrumento público así como la inscripción deben procurar reflejar de forma cierta todas aquellas circunstancias referentes a la capacidad de los otorgantes, como edad o circunstancias modificativas de la capacidad, estado civil, nacionalidad, vecindad civil, o régimen económico matrimonial que incidan de presente o de futuro en la validez del negocio jurídico o de la relación jurídico real constituida (...)».

El sistema español de seguridad jurídica preventiva tiene como uno de sus pilares básicos la publicidad de la titularidad del dominio y demás derechos reales sobre bienes

inmuebles. Por ello la determinación de la titularidad debe quedar reflejada en los asientos del Registro de la Propiedad. Tratándose de personas casadas, la titularidad queda afectada por la existencia convencional o legal de un régimen económico-matrimonial que determina el ejercicio y extensión del derecho. Para que dichas circunstancias puedan ser conocidas por terceros el Registro debe publicarlas, por lo que se exige la debida constancia de cuál sea el régimen económico matrimonial aplicable al titular registral.

Por otra parte, debe tenerse presente que la entrada en juego de un ordenamiento extranjero no supone la renuncia a la determinación de la situación jurídica publicada ni que el notario español pueda adoptar una actitud pasiva.

De un lado, el artículo 159 del Reglamento Notarial no hace distinción alguna, por lo que el notario autorizante debe indagar la situación de los otorgantes a fin de averiguar si existen capítulos o contrato matrimonial entre ellos para proceder tal y como exige dicho precepto, testimoniando, en su caso, los aspectos particulares que puedan ser relevantes al efecto. Como expresó este Centro Directivo en Resolución de 15 de junio de 2009, con criterio reiterado por otras posteriores (5 de marzo de 2010, 20 de diciembre de 2011, 19 de octubre de 2018, 28 de septiembre de 2020, 11 de mayo y 28 de noviembre de 2022, 30 de enero de 2023 y 28 de enero de 2025 entre otras), «(...) si bien es cierto que en muchos casos no es tarea sencilla el determinar cuál es el régimen legal supletorio, es necesario que el Notario, en cumplimiento de su deber genérico de control de legalidad de los actos y negocios que autoriza, a la hora de redactar el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes –que deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico–, despliegue la mayor diligencia al reflejar en el documento autorizado cuál es el régimen económico matrimonial que rige entre los esposos. En tal sentido, establece el artículo 159 del Reglamento Notarial que si dicho régimen fuere el legal bastará la declaración del otorgante, lo cual ha de entenderse en el sentido de que el Notario, tras haber informado y asesorado en Derecho a los otorgantes, y con base en las manifestaciones de éstos (que primordialmente versan sobre datos fácticos como su nacionalidad o vecindad civil al tiempo de contraer matrimonio, su lugar de celebración o el de la residencia habitual y la ausencia de capítulos –cfr. artículos 9.2 y 16.3 del Código Civil–), concluirá que su régimen económico matrimonial, en defecto de capítulos, será el legal supletorio que corresponda, debiendo por tanto hacer referencia expresa a tal circunstancia –el carácter legal de dicho régimen– al recoger la manifestación de los otorgantes en el instrumento público de que se trate».

3. Tratándose de adquisiciones llevadas a cabo por personas cuyo régimen económico-matrimonial esté sujeto a una ley extranjera, la finalidad de publicar una situación jurídica cierta no se ve modificada por dicha circunstancia. La cuestión, sin embargo, es más compleja pues la determinación de cuál sea el régimen aplicable implica el conocimiento del Derecho extranjero, lo que no es obligado para los funcionarios españoles. Esta oposición entre la exigencia legal de publicar en toda su extensión el derecho adquirido y las dificultades para determinar cuál ha de ser el régimen matrimonial legalmente aplicable ha sido cuestión de preocupación ya desde antiguo para nuestra jurisprudencia y para este Centro Directivo. A esta dificultad pretende dar respuesta el artículo 92 del Reglamento Hipotecario.

Así, frente a la regla general de nuestro sistema registral, que exige que esté claramente determinada la extensión de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad (artículo 51.6.^a Reglamento Hipotecario), y aunque, desde un punto de vista estrictamente dogmático, para la adquisición de un bien por extranjero casado debería acreditarse el régimen económico en ese momento, a fin de inscribir dicho bien según la determinación de dicho régimen, tal y como preceptúa el artículo 51.9.^aa), del Reglamento Hipotecario, lo cierto es que tales reglas están ciertamente flexibilizadas para los supuestos de inscripción de bienes a favor de adquirentes casados sometidos a legislación extranjera, pues no se exige la acreditación «a priori» del régimen económico-matrimonial, bastando que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, haciéndose constar en la inscripción que se verifica con sujeción a su régimen matrimonial (artículo 92 Reglamento Hipotecario).

En efecto, teniendo en cuenta, por un lado, la problemática que plantea la prueba del régimen económico matrimonial de los sujetos a legislación extranjera, y, por otro, que lo determinante será observar, en el momento de la disposición del bien, las normas y pactos que como consecuencia del régimen económico matrimonial sean aplicables respecto de dicho bien, este Centro Directivo primero y el artículo 92 del Reglamento Hipotecario después (desde la reforma de 1982), asumieron que 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» expresa la disposición «in fine» de ese precepto reglamentario), difiriendo la prueba para el momento de la enajenación posterior, pues dicha expresión de régimen podía obviarse si después la enajenación o el gravamen se hacía contando con el consentimiento de ambos (enajenación voluntaria), o demandando a los dos (enajenación forzosa). Por ello, el artículo 92 del Reglamento Hipotecario se limita a exigir, en este caso, que se exprese en la inscripción que el bien se adquiere «con sujeción a su régimen matrimonial».

Así, en tales casos, y de lege lata, la legitimación registral no se extiende a cuál sea el régimen matrimonial aplicable, lo que obliga a una acreditación a posteriori del Derecho extranjero y, en particular, de la legitimación de los cónyuges de nacionalidad extranjera para realizar los actos dispositivos sobre los bienes o derechos inscritos en tal forma.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (vid., entre otras las Resoluciones de 5 de marzo de 2007, 4 de diciembre de 2015 y 29 de octubre de 2020), en relación con la aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario, si se trata de dos cónyuges de distinta nacionalidad debe determinarse cuál sea la ley aplicable a su régimen económico-matrimonial, de acuerdo con los criterios de conexión que determinan las normas de conflicto de derecho internacional privado español. Pero, en el caso de tratarse de dos cónyuges extranjeros de la misma nacionalidad, no necesita mayor aclaración pues su régimen económico-matrimonial, a falta de pacto, será el régimen legal correspondiente a su Ley nacional común.

Ahora bien, en el momento en que el bien adquirido con sujeción a un régimen económico matrimonial extranjero sea objeto de un acto de disposición no es posible mantener la indeterminación y en consecuencia debe acreditarse el contenido y la vigencia del Derecho extranjero concreto aplicable al caso. Como ya ha indicado este Centro Directivo en diversas Resoluciones (cfr. Resoluciones de 3 de enero de 2003, 26 de febrero de 2008, 15 de julio de 2011 y otras muchas posteriores) 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 del Reglamento Hipotecario, difiere el problema para el momento de la enajenación posterior, pues en tal momento es preciso el conocimiento del Derecho aplicable al caso concreto, en cuanto a las reglas que disciplinan el régimen de disposición del bien y requisitos que el mismo impone. Como ya se ha indicado anteriormente, dicho régimen no se aplicará, según el criterio sentado en las citadas Resoluciones, si la enajenación o el gravamen se realizan contando con el consentimiento de ambos cónyuges (enajenación voluntaria), o demandando a los dos (enajenación forzosa).

4. En el presente caso, el notario hace constar en la escritura calificada que, según manifiestan los compradores, su régimen económico-matrimonial es el legal de su nacionalidad.

Como puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 20 de diciembre de 2011, una vez realizada por el notario autorizante la labor de precisión del carácter legal del régimen económico-matrimonial, desvaneciendo así toda posible duda sobre origen legal o convencional de dicho régimen, no puede el registrador exigir más especificaciones, pues según el artículo 159 del Reglamento Notarial, «basta la declaración del otorgante», entendiéndose este Centro Directivo, como ha quedado expuesto, que dicha manifestación se recogerá por el notario, bajo su responsabilidad, tras haber informado y asesorado en Derecho a dicho otorgante.

Por ello, podría entenderse que para inscribir la adquisición realizada conjuntamente por los cónyuges mediante la escritura objeto de la calificación impugnada es suficiente que, conforme al artículo 92 del Reglamento Hipotecario, se haga constar por el notario que la ley aplicable es la india; de modo que el momento de la enajenación posterior – voluntaria o forzosa– será cuando hayan de tenerse en cuenta las consideraciones expresadas en dicha calificación registral y acreditarse el concreto derecho indio aplicable.

Este criterio es el que ha seguido recientemente esta Dirección General en Resoluciones de 29 de julio de 2024 y 28 de enero de 2025 en casos análogos en los que se afirmaba que el régimen económico-matrimonial era el legal supletorio de la nacionalidad de los compradores.

5. Pero en el presente supuesto, como bien señala la registradora, en el Derecho indio no existe propiamente un régimen de bienes del matrimonio, por lo que cada cónyuge conserva la propiedad privativa de sus bienes adquiridos por cualquier título constante el matrimonio y los conservan sin limitaciones una vez disuelto.

Efectivamente, en India carece de Código Civil regulador del régimen económico-matrimonial, que depende del estatuto personal según la religión de los contrayentes. Lo que determina el desconocimiento y la ausencia de la figura del régimen económico-matrimonial.

En todo caso, siendo el hinduismo la religión mayoritaria en el país, destaca en materia de régimen económico-matrimonial la Ley de matrimonio hindú de 1955 así como la Ley de sucesión hindú de 1956, que por influencia del Derecho británico propio de la época de la colonización, parte de la base de la absoluta separación del régimen jurídico de los bienes de cada contrayente, de tal forma, que el matrimonio no produce efectos ni sobre el lado activo ni sobre el lado pasivo de sus masas patrimoniales. En consecuencia, cada cónyuge mantiene la titularidad de sus bienes y la facultad de disponer y administrar sobre los mismos, lo que se cohonesta con el artículo 14 de la Ley de Sucesión hindú, que establece que cualquier bien que sea propiedad de una mujer hindú es de su sola titularidad y pleno dominio; y el artículo 3 de la Ley de Derechos a la propiedad de las mujeres hindúes, que les reconoce la capacidad para adquirir bienes por sucesión del marido.

Por tanto, aun en el caso del matrimonio musulmán, legalmente cada cónyuge mantiene legalmente su patrimonio sin perjuicio de las restricciones que provoque el respeto a las normas religiosas que en todo caso operara a nivel interno, pero sin efectos limitativos legales.

Por lo tanto, en la India, cualquiera que sea el matrimonio religioso celebrado, no hay una regulación civil de un régimen económico propiamente dicho, o si se quiere no existe propiamente un régimen de bienes del matrimonio, perteneciendo a cada cónyuge los suyos de los que puede administrar y disponer sin consentimiento del otro.

Debemos concluir, por tanto, que no es correcta la afirmación contenida en la escritura pública de que el régimen económico-matrimonial es el de su nacionalidad, pues no existe como tal.

Por lo que se considera justificada su exigencia sobre la constancia en dicha escritura de la cuota que corresponde a cada uno de los adquirentes del bien objeto de inscripción, conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario.

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

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

Madrid, 30 de junio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.