

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21882 *Resolución de 31 de julio 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 Sevilla n.º 10, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña L. Z. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Sevilla número 10, doña María de las Mercedes Núñez Navarro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura, autorizada el día 25 de febrero de 2025 por el notario de Sevilla, don José Javier Muñoz Layos, se otorgaba compraventa en la que intervenían doña L. Z. y don V. P. E. R. Doña L. Z., de nacionalidad francesa, comparecía en la escritura manifestando que su estado civil era el de casada con don V. P. E. R. y que el régimen económico de su matrimonio era el de separación de bienes en virtud de capitulaciones nupciales otorgadas en Francia el día 5 de junio de 2024, expresándose en la escritura lo siguiente: «A tales efectos, me entrega documentación relativa a ese régimen. Y yo, el Notario, advierto expresamente que no se ha justificado la autenticidad de dicha documentación». Don V. P. E. R. manifestaba que intervenía a los meros efectos de confesar la privaticidad [sic] de los fondos con los que su esposa adquiriría el inmueble objeto de la compraventa, por lo que consentía expresamente que se inscribiera la adquisición con el carácter de privativa en el Registro de la Propiedad. En las disposiciones, doña L. Z. adquiriría la finca con «carácter privativo».

Para acreditar la separación de bienes, se entregaba al notario autorizante fotocopia de un contrato de capitulaciones nupciales, de fecha 5 de junio de 2024, ante notario francés, que aparecía como documentación incorporada a la escritura.

II

Presentada el día 25 de febrero de 2025 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 10, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento presentado con el número 691 del Diario: 2025.

Entrada N.º: 1505.

Presentante: M. M., A.

Notario: José Javier Muñoz Layos. Protocolo N.º: 594/2025.

Suspendida la inscripción por los siguientes:

Hechos:

Se presenta escritura de compraventa otorgada en Sevilla el día veinticinco de febrero de dos mil veinticinco, ante el notario Don José Javier Muñoz Layos, con el número 594 de protocolo, por la que Don T. J. N. vende la finca registral número 1994 de la sección 1.ª a Doña L. Z. con carácter privativo.

La parte compradora, Doña L. Z. de nacionalidad francesa se encuentra casada con Don V. P. E. R. Dicha señora manifiesta que el régimen económico de su matrimonio es el de la separación de bienes en virtud de capitulaciones nupciales otorgadas en Francia el día 5 de junio de 2.024, incorporándose un documento relativo a dicho régimen, advirtiéndolo el notario autorizante que no ha justificado la autenticidad de dicha documentación.

Es necesario que se acredite documento auténtico que acredite su régimen económico matrimonial de separación de bienes de los citados cónyuges y además en su caso, su anotación en el Registro correspondiente.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 18, 19 y 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

Sevilla, fecha indicada en el código de verificación de la firma electrónica. El Registrador,

Nota: Contra la presente nota de calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Mercedes Núñez Navarro registrador/a titular de Registro de la Propiedad Sevilla número diez a día dos de abril del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña L. Z. interpuso recurso el día 14 de abril de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Motivaciones.

Primera.—Que como bien se indica en la resolución que se rebate, Doña L. Z. de nacionalidad francesa se encuentra casada con Don V. P. E. R. siendo el régimen económico adoptado el de separación de bienes en virtud de capitulaciones nupciales otorgadas en Francia el día 5 de junio de 2.024, documento que fue incorporado a la escritura pública de compraventa anteriormente referida en el expositivo de este escrito (Folios comprendidos del 23 al 27 inclusive) junto con el Folio correspondiente al Libro de Familia (Folio 22 de la escritura de compraventa) que hace mención a las mismas como bien se puede observar (...)

Siendo la traducción la siguiente: Matrimonio celebrado en ... el... hora.....Ha sido declarado... París distrito... 09 Julio 2024 11 00 ... Extracto emitido conforme al acta de boda el

Que un contrato de matrimonio ha sido recibido el 05 de junio del 2024 por Maître Lea Mouchel Notario a Paris del distrito (...)

Menciones legales Registrador Civil: 155 9 Julio del 2024 Sello.

Este contrato de matrimonio del 05 junio del 2024 hace referencia a las capitulaciones matrimoniales firmadas por la Sra. Z. y el Sr. R. ante Maître Lea Mouchel Notario que también acompaña la escritura de compraventa (Folios comprendidos del 23 al 28 de la misma).

En el mismo se puede apreciar como ambos acuerdan que el régimen matrimonio que rija en lo sucesivo sea el de separación de bienes (...). Siendo la traducción la siguiente: Los futuros cónyuges declaran adoptar como base de su unión el régimen de separación de bienes, tal como está establecido por los artículos 1536 a 1543 del Código Civil (en este caso se refiere al francés)

Todo ello demuestra indudablemente que la Sra. Z. compra el bien inmueble mencionado a título privativo.

Segunda.—Asimismo en la escritura de compraventa otorgada en Sevilla el día veinticinco de febrero de dos mil veinticinco ante el notario Don José Javier Muñoz Layos, con el número 594/2025 de protocolo, se expone en el folio 2 que don V. P. E. R. comparece, a los meros efectos de confesar la privatividad de los fondos con los que su esposa, Doña L. Z., adquiere el inmueble objeto de la presente, por lo que consiente

expresamente que se inscriba en el Registro de la Propiedad con tal carácter de privativo.

Se recalca en la estipulación primera de la escritura de compraventa ya referida que la Sra. Z. compra la finca descrita con carácter privativo, confesando y firmando el Sr. R. dicha escritura de compraventa en señal de aceptación del citado carácter con la que compra la finca la Sra. Z.

Por lo tanto, además de la documentación aportada en su momento junto con la escritura de compraventa, el Sr. R. confiesa y por tanto se muestra conforme suscribiendo dicha escritura con que la Sra. Z. ha adquirido la finca registral de Sevilla número 1/1994 a título privativo.

Se cumple por lo tanto con lo preceptuado en los siguientes artículos del Código Civil español:

Artículo 1324.

Para probar entre cónyuges que determinados bienes son propios de uno de ellos, será bastante la confesión del otro, pero tal confesión por sí sola no perjudicará a los herederos forzosos del confesante, ni a los acreedores, sean de la comunidad o de cada uno de los cónyuges.

Artículo 1325.

En capitulaciones matrimoniales podrán los otorgantes estipular, modificar o sustituir el régimen económico de su matrimonio o cualesquiera otras disposiciones por razón del mismo.

Artículo 1326.

Las capitulaciones matrimoniales podrán otorgarse antes o después de celebrado el matrimonio.

Artículo 1327.

Para su validez, las capitulaciones habrán de constar en escritura pública.

Artículo 1333.

En toda inscripción de matrimonio en el Registro Civil se hará mención, en su caso, de las capitulaciones matrimoniales que se hubieren otorgado, así como de los pactos, resoluciones judiciales y demás hechos que modifiquen el régimen económico del matrimonio. Si aquéllas o éstos afectaren a inmuebles, se tomará razón en el Registro de la Propiedad, en la forma y a los efectos previstos en la Ley Hipotecaria.

Artículo 1346.

Son privativos de cada uno de los cónyuges:

- 1.º Los bienes, animales y derechos que le pertenecieran al comenzar la sociedad.
- 2.º Los que adquiriera después por título gratuito.
- 3.º Los adquiridos a costa o en sustitución de bienes privativos.
- 4.º Los adquiridos por derecho de retracto perteneciente a uno solo de los cónyuges.
- 5.º Los bienes y derechos patrimoniales inherentes a la persona y los no transmisibles ínter vivos.
- 6.º El resarcimiento por daños inferidos a la persona de uno de los cónyuges o a sus bienes privativos.
- 7.º Las ropas y objetos de uso personal que no sean de extraordinario valor.

8.º Los instrumentos necesarios para el ejercicio de la profesión u oficio, salvo cuando éstos sean parte integrante o pertenencias de un establecimiento o explotación de carácter común.

Los bienes mencionados en los apartados 4.º y 8.º no perderán su carácter de privativos por el hecho de que su adquisición se haya realizado con fondos comunes; pero, en este caso, la sociedad será acreedora del cónyuge propietario por el valor satisfecho.

Es de interés recalcar que la Sra. Z. compra la finca mencionada con anterioridad tras haber efectuado una venta de un bien inmueble privativo suyo en Francia, siendo por lo tanto de aplicación el Art. 1346, 2.º y 3.º del Código Civil.

Artículo 1435.

Existirá entre los cónyuges separación de bienes.

1.º Cuando así lo hubiesen convenido.

2.º Cuando los cónyuges hubieren pactado en capitulaciones matrimoniales que no regirá entre ellos la sociedad de gananciales, sin expresar las reglas por que hayan de regirse sus bienes.

3.º Cuando se extinga, constante matrimonio, la sociedad de gananciales o el régimen de participación, salvo que por voluntad de los interesados fuesen sustituidos por otro régimen distinto.

Por otro lado, resulta asimismo relevante, lo regulado en los siguientes artículos del Decreto de 14 de Febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario:

Artículo 92.

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.

Artículo 95.

1. Se inscribirán como bienes privativos del cónyuge adquirente los adquiridos durante la sociedad de gananciales que legalmente tengan tal carácter.

2. El carácter privativo del precio o de la contraprestación del bien adquirido deberá justificarse mediante prueba documental pública.

3. Todos los actos inscribibles relativos a estos bienes se llevarán a cabo exclusivamente por el cónyuge adquirente aun antes de proceder a la liquidación de la sociedad conyugal disuelta.

4. Si la privatividad resultare sólo de la confesión del consorte, se expresará dicha circunstancia en la inscripción y ésta se practicará a nombre del cónyuge a cuyo favor se haga aquélla. Todos los actos inscribibles relativos a estos bienes se realizarán exclusivamente por el cónyuge a cuyo favor se haya hecho la confesión, quien no obstante necesitará para los actos de disposición realizados después del fallecimiento del cónyuge confesante el consentimiento de los herederos forzosos de éste, si los tuviere, salvo que el carácter privativo del bien resultare de la partición de la herencia.

5. Si la justificación o confesión de privatividad se refiriese solamente a una parte del precio o contraprestación, la inscripción se practicará a nombre del cónyuge a cuyo favor se haga aquélla en la participación indivisa que se indique en el título y a nombre de uno o ambos cónyuges, según proceda, para su sociedad de gananciales, en la participación indivisa restante del bien adquirido.

6. La justificación o confesión de la privatividad hechas con posterioridad a la inscripción se harán constar por nota marginal. No se consignará la confesión contraria a una aseveración o a otra confesión previamente registrada de la misma persona.

Por lo tanto, bastaría con la simple confesión de uno de los cónyuges para inscribir la compra del bien inmueble anteriormente mencionado en el Registro de la Propiedad a favor de la Sra. Z. con naturaleza privativa, al margen de los documentos que se puedan aportar para reforzar dicha naturaleza.»

IV

Notificada la interposición del recurso a don José Javier Muñoz Velayos, notario de Sevilla, como autorizante del título calificado, con fecha 19 de mayo de 2025 hizo las siguientes alegaciones:

«En relación a la misma manifestar que los compradores acreditaron su régimen económico matrimonial con documentación de su país la cual no se encontraba ni traducida, ni y, lógicamente, no podía determinar si la misma era original o copia- Al no poder acreditarse formalmente la veracidad de la misma, no se pudo dar el juicio de suficiencia respecto al régimen económico matrimonial. En el mismo documento, y en aras de que la adquisición fuera siempre con carácter privativo, compareció el cónyuge para manifestar el carácter de la misma.

En virtud de todo esto y salvo que se hubiese acreditado ante la Registradora con la apostilla y la traducción del documento que han manifestado que sirve de base para la constancia del régimen de separación de bienes: entiendo que no puede proceder a inscribir la misma con carácter de privativo por dicho régimen. Por otro lado, se confiesa la privatividad de la adquisición, lo cual implicaría la inscripción de la misma por confesión.

Ante la falta de acreditación de lo primero, y no tener la certeza de con que carácter inscribirlo, entiendo correcta la calificación y el requerimiento a los otorgantes para acreditar mediante el complemento de la apostilla y la traducción de dichas capitulaciones, y de esta manera poder proceder a la inscripción de la misma con la correspondiente precisión jurídica.»

V

Mediante escrito, de fecha 23 de mayo 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– y 1392 del Código Civil; 3, 18, 21, 38 y 326 de la Ley Hipotecaria; 53 de la Ley del Notariado; 2 y 77 de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil; 20, 21, 22, 26, 28 y 69 del 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; 266 del Decreto de 14 de noviembre de 1958 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Registro Civil; 33, 34, 35, 36, 51.6.^a y 9.^a, 54, 90 y 92 a 96 del Reglamento Hipotecario; 159, 161 y 168.4.^a del Reglamento Notarial; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de enero de 1983, 28 de noviembre de 1988, 16 de noviembre de 1994, 5 de julio de 1995, 21 de mayo de 1998, 5 de marzo y 18 de octubre de 1999, 7 de diciembre de 2000, 13 de octubre y 19 de diciembre de 2003, 10 de enero y 4 y 12 de febrero de 2004, 14 de febrero y 10 de octubre de 2005, 11 de octubre de 2006, 5 y 7 de marzo de 2007, 15 de junio de 2009, 5 de marzo y 2 de junio de 2010, 20 de diciembre de 2011, 27 de febrero de 2013, 13 de agosto de 2014, 20 de julio y 4 de diciembre de 2015, 15 de febrero de 2016, 5 de enero, 2 de febrero, 17 de abril, 25 de julio y 31 de agosto de 2017, 5 de marzo, 2 de abril, 7 y 10 de septiembre, 19 de octubre y 18 de diciembre de 2018, 27 de febrero, 1 de marzo y 6 y 7 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad

Jurídica y Fe Pública de 13 de febrero, 10 de junio, 28 de julio, 15 y 28 de septiembre y 9 y 29 de octubre de 2020, 11 de mayo y 21 y 28 de noviembre de 2022, 30 de enero de 2023, 23 de enero y 12 de agosto de 2024 y 5 de marzo de 2025.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes:

Mediante escritura, de fecha 25 de febrero de 2025, se otorga compraventa en la que intervienen doña L. Z. y don V. P. E. R.

– doña L. Z., de nacionalidad francesa, comparece manifestando que su estado civil es el de casada con don V. P. E. R., y que el régimen económico de su matrimonio es el de separación de bienes en virtud de capitulaciones nupciales otorgadas en Francia el día 5 de junio de 2024, expresándose en la escritura lo siguiente: «A tales efectos, me entrega documentación relativa a ese régimen. Y yo, el Notario, advierto expresamente que no se ha justificado la autenticidad de dicha documentación».

– don V. P. E. R. manifiesta que interviene a los meros efectos de confesar la privaticidad [sic] de los fondos con los que su esposa adquiere el inmueble objeto de la compraventa, por lo que consiente expresamente que se inscriba la adquisición con el carácter de privativa en el Registro de la Propiedad.

– en las disposiciones adquiere la finca por doña L. Z. con «carácter privativo».

– para acreditar la separación de bienes, se entrega al notario autorizante fotocopia de un contrato de capitulaciones nupciales, de fecha 5 de junio de 2024, ante notario francés, que aparece como documentación incorporada a la escritura.

La registradora suspende la inscripción porque «es necesario que se acredite documento auténtico que acredite su régimen económico matrimonial de separación de bienes de los citados cónyuges y además en su caso, su anotación en el Registro correspondiente».

La recurrente alega lo siguiente: que se ha comprado con carácter privativo dado que está casada en régimen de separación de bienes; que, además, de la documentación aportada en su momento junto con la escritura de compraventa, don V. P. E. R. confiesa y, por tanto, se muestra conforme, suscribiendo dicha escritura, con que doña L. Z. ha adquirido la finca a título privativo.

El notario autorizante alega lo siguiente: que, al no poder acreditarse formalmente la veracidad del régimen de separación de bienes, no se pudo dar el juicio de suficiencia respecto al régimen económico-matrimonial; que en el mismo documento, y en aras de que la adquisición fuera siempre con carácter privativo, compareció el cónyuge para manifestar el carácter de la misma, y que, ante la falta de acreditación de lo primero, y no tener la certeza de con que carácter inscribirlo, entiende correcta la calificación y el requerimiento a los otorgantes para acreditar mediante el complemento de la apostilla y la traducción de dichas capitulaciones, y de esta manera poder proceder a la inscripción.

2. Respecto del estado civil de los otorgantes de escrituras públicas que hayan de acceder al Registro de la Propiedad, debe distinguirse claramente entre aquellos casos en los que, por resultar afectada la titularidad previamente inscrita o la legitimación del otorgante, es necesario acreditar documentalmente dicho estado, y aquellos otros en los cuales, por no darse tales circunstancias y tratarse sólo de completar la identificación de la persona ha de bastar la manifestación del interesado.

El artículo 159 del Reglamento Notarial, en su redacción vigente, tras prescribir que «las circunstancias relativas al estado de cada compareciente se expresarán diciendo si es soltero, casado, separado judicialmente, viudo o divorciado», establece, de manera que no deja lugar a dudas, que «las circunstancias a que se refiere este artículo se harán constar por el notario por lo que resulte de las manifestaciones de los comparecientes». En concordancia con dicha norma, el artículo 51.9.ª del Reglamento Hipotecario dispone que deberá figurar «si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado», y sólo exige hacer constar el régimen económico-matrimonial y el nombre, apellidos y domicilio

del cónyuge si la persona a cuyo favor ha de practicarse la inscripción es casada y el acto o contrato que se inscriba afecta a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal.

3. Por otra parte, como ha puesto de relieve esta Dirección General (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 y 28 de noviembre de 2022, 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.

Además, 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 y 30 de enero de 2023, 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»).

4. En el presente caso, la compradora manifiesta en la escritura que su estado civil es el de casada con don V. P. E. R. y que el régimen económico de su matrimonio es el de separación de bienes en virtud de capitulaciones nupciales otorgadas en Francia el día 5 de junio de 2024, expresándose en la escritura lo siguiente: «A tales efectos, me

entrega documentación relativa a ese régimen. Y yo, el Notario, advierto expresamente que no se ha justificado la autenticidad de dicha documentación».

En primer lugar, señala la registradora que «es necesario que se acredite documento auténtico que acredite su régimen económico matrimonial de separación de bienes de los citados cónyuges y además en su caso, su anotación en el Registro correspondiente».

Efectivamente, el principio de titulación pública consagrado en la legislación hipotecaria, (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 del Reglamento), veda el acceso al Registro de la Propiedad a documentos que no tengan tal carácter. Así ha sido reiterado por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 9 de abril de 2010 y 24 de mayo de 2022 entre muchas otras), extendiendo tal exigencia a los documentos complementarios. En efecto, señalan las citadas Resoluciones, respecto a la aportación por fotocopia de ciertos documentos complementarios, que «es principio básico de nuestro Derecho Hipotecario que, como regla general, sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro. Tratándose de documentos notariales, la copia autorizada o el testimonio notarial correspondiente (...)», y en el presente supuesto se incorporan a la escritura calificada lo que parece ser fotocopia de las capitulaciones nupciales y fotocopia del folio del libro de familia. Lo corrobora el notario autorizante en el cuerpo de la escritura, advirtiendo de la necesidad de acreditación, lo que reitera en sus alegaciones al recurso, que pone de manifiesto que al no encontrarse la documentación entregada ni traducida ni apostillada, no le era posible determinar si la misma era original o copia.

5. En cuanto a la exigencia de que, en su caso, estén anotadas las capitulaciones en el Registro correspondiente, es cierto que en nuestro ordenamiento el artículo 266 del Reglamento del Registro Civil exige, en su párrafo sexto, que en las inscripciones que en cualquier otro Registro -y, por tanto, en el Registro de la Propiedad- produzcan los hechos que afecten al régimen económico-matrimonial, han de expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil (tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho), que se acreditarán por certificación, por el libro de familia o por la nota al pie del documento. En caso de no haberse acreditado se suspenderá la inscripción por defecto subsanable.

Los términos del artículo 266 del Reglamento del Registro Civil son claros acerca de la obligatoriedad de la previa inscripción en el Registro Civil de las capitulaciones matrimoniales para proceder a la inscripción en el Registro de la Propiedad de las adjudicaciones de bienes a favor de quienes tuvieran un régimen económico matrimonial distinto de los supletorios legales, por lo que se debe confirmar la calificación.

La inscripción en el Registro Civil tiene efectos no solo probatorios y de legitimación (cfr. artículo 2 de la Ley del Registro Civil), sino también de oponibilidad frente a terceros (cfr. artículo 1218 del Código Civil, en combinación con el artículo 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), eficacia esta última que conduce al rechazo de la inscripción en el Registro de la Propiedad sin la previa inscripción en el Registro Civil, pues ello podría desembocar en la indeseable consecuencia de que se produjera 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 (cfr. artículo 32 de la Ley Hipotecaria), al publicar cada Registro una realidad distinta.

Este Centro Directivo, en Resoluciones de 13 de febrero, 15 de septiembre y 9 de octubre de 2020, entre otras, ha puesto de relieve que, en Derecho español, en caso de que se haya pactado el régimen económico-matrimonial de separación de bienes, es necesario acreditar la previa indicación en el Registro Civil de la escritura de capitulaciones matrimoniales para que un bien adquirido por uno de los cónyuges pueda ser inscrito con carácter privativo a su favor.

No obstante, debe tenerse también en cuenta que entre los hechos que afectan al régimen económico a que se refiere el citado precepto reglamentario no está la compra de un bien porque ni este hecho se refleja en el Registro Civil ni por sí afecta al régimen o estatuto a que están sujetas las relaciones económicas conyugales (vid., por todas, las Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de noviembre de 1994, 5 de julio de 1995

y 23 de enero y 12 de agosto de 2024). Y, tratándose de cónyuges extranjeros habrá de aplicarse la ley por la que se rijan sus relaciones económico-matrimoniales.

En Derecho francés rige el principio de libertad de elección por parte de los cónyuges de su régimen económico matrimonial, de acuerdo con el artículo 1387 del Código Civil francés («la ley no rige la asociación conyugal, por lo que se refiere a los bienes, sino en defecto de pactos especiales que los cónyuges pueden celebrar libremente, siempre que no sean contrarios a las buenas costumbres ni a las disposiciones siguientes»). Según el párrafo primero del artículo 1393 de dicho Código Civil francés: «Los cónyuges pueden declarar, de manera general, que tienen la intención de casarse bajo uno de los regímenes previstos en el presente código» y uno de los regímenes económico-matrimoniales que regula el mismo es el régimen de separación de bienes (artículos 1536 y siguientes).

Las capitulaciones matrimoniales deben constar en escritura pública notarial (artículo 1394 del Código Civil francés) y deben redactarse siempre antes de la celebración del matrimonio, si bien no adquieren eficacia hasta que este se haya celebrado (artículo 1395 del Código Civil francés: «Las convenciones matrimoniales deben ser redactadas antes de la celebración del matrimonio y no pueden tener efecto hasta el día de su celebración»).

En cuanto a su publicidad, en Francia no existe propiamente ningún Registro de regímenes matrimoniales o contratos matrimoniales, pero conforme al artículo 76 del Código Civil francés el acta o certificado de matrimonio debe contener la mención acerca de si los cónyuges han celebrado o no un contrato de matrimonio, indicando la fecha del contrato y el nombre y lugar de residencia del notario ante el que se ha otorgado, y en virtud de lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 1394, si el certificado de matrimonio indica que no se ha celebrado ningún contrato matrimonial, se entenderá, frente a terceros, que los cónyuges están casados bajo el régimen económico-matrimonial supletorio de comunidad, a menos que, en los actos celebrados con estos terceros, declaren haber hecho un contrato matrimonial.

De lo anterior resulta que, en este caso, para poder practicar la inscripción de la compraventa será necesario aportar acta o certificado de matrimonio donde conste su celebración y fecha (vid. Resolución de este Centro Directivo de 6 de noviembre de 2019).

6. Alega la recurrente la posible aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario; pues bien, en la Resolución de 6 de noviembre de 2019, en un supuesto semejante a este, se declaró que no nos encontramos ante un supuesto en que sea de aplicación un régimen económico-matrimonial supletorio cuya prueba, al amparo del citado artículo 92, se difiera al momento de la enajenación posterior, sino que se trata de un régimen pactado en capitulaciones matrimoniales por lo que habrá de acreditarse en el momento de la inscripción.

También alega la recurrente que bastaría la simple confesión de uno de los cónyuges para inscribir la compra del bien inmueble en el Registro con carácter privativo, lo cual es cierto conforme al artículo 95 del Reglamento Hipotecario que cita la recurrente, pero el citado artículo se refiere a los bienes adquiridos por uno de los cónyuges durante la sociedad de gananciales y de la escritura, resulta por lo que manifiesta, que el régimen económico-matrimonial de doña L. Z. es el de separación de bienes regulado en el Código Civil francés.

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