

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11110 *Resolución de 19 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de San Vicente del Raspeig a inscribir una escritura de extinción de condominio.*

En el recurso interpuesto por don Conrado Gómez Bravo, notario de San Vicente del Raspeig, contra la negativa del registrador de la Propiedad de San Vicente del Raspeig, don Antonio José Sánchez del Campo Ferrer, a inscribir una escritura de extinción de condominio.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 8 de agosto de 2025 ante el notario de San Vicente del Raspeig, don Conrado Gómez Bravo, con el número 1.972 de protocolo, los cónyuges doña S. C. S. R. y don C. M. C. (cuyo régimen económico-matrimonial era, según se expresaba en dicho título, de separación de bienes pactado en escritura de capitulaciones otorgada el mismo día, con número inmediatamente anterior de protocolo), extinguieron el condominio hasta entonces existente entre ellos sobre determinada finca urbana inscrita a su nombre por mitades indivisas, por haber sido adquirida en estado de solteros mediante escritura otorgada el 28 de marzo de 2005.

II

Presentada el mismo día de su otorgamiento dicha escritura en el Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En relación a la escritura de fecha 08/08/2025, autorizada por el Conrado Gómez Bravo, con protocolo número 1970/2025, presentado por Centro Asesoría Hipotecaria el día 08/08/2025, a las 14:11:15, con el número de entrada 6947, Asiento 2875 del Diario 2025, y de conformidad con el artículo 18 L.H. y concordantes del Reglamento, pongo en su conocimiento los siguientes

Hechos

Del documento presentado resulta que los cónyuges doña S. C. S. R. y don C. M. C. son dueños en pleno dominio por iguales mitades indivisas de la finca registral 39.036. Dichos señores extinguen y disuelven totalmente el condominio hasta ahora existente entre ellos. En la comparecencia se indica que el matrimonio se rige por el sistema de separación de bienes, según resulta de escritura de capitulaciones matrimoniales autorizada el día 8 de agosto de 2025 por el Notario de San Vicente del Raspeig don Conrado Gómez Bravo número 1969 de su protocolo, sin que se acredite su inscripción en el Registro Civil competente.

Fundamentos de Derecho

Conforme el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en relación con el 98.2 de su Reglamento, el Registrador está obligado a calificar, bajo su responsabilidad la legalidad

de las formas extrínsecas de los documentos sujetos a inscripción, así como la capacidad de los otorgantes la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas.

“En las inscripciones que en cualquier otro registro produzcan las capitulaciones y demás hechos que afecten al régimen económico se expresará el Registro Civil, tomo y folio en el que consta inscrito o anotado el hecho...”, (artículo 266.6.º del Reglamento del Registro Civil, en la redacción dada por el Real Decreto 1917/1986, de 29 de agosto).

Conforme el principio de especialidad de los artículos 9 y 24 de la Ley hipotecaria, en relación con el artículo 51.9 de su Reglamento, en toda inscripción debe hacerse constar el estado civil de los otorgantes, de estar casado y afectar los actos al régimen económico matrimonial, debe indicarse y acreditarse este.

En este caso los interesados extinguen condominio estando casados, si se alega un régimen paccionado de separación de bienes debe acreditarse en los términos legales. Debe tenerse en cuenta que si están casados en régimen de gananciales rige el principio de presunción de ganancialidad del artículo [sic] 136 y 1347 del Código Civil, por lo que el dinero con el [sic] se compensa la extinción de condominio generaría un crédito a favor de la sociedad de gananciales en su futura liquidación, conforme el artículo 1397 del Código Civil.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho,

Resuelvo suspender la práctica de la operación registral solicitada por los defectos antes alegados.

Se practicarán las notificaciones prevenidas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de sesenta días a contar desde la última notificación, de conformidad con el artículo 323 de dicha Ley.

San Vicente del Raspeig (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio José Sánchez del Campo Ferrer registrador/a titular de Registro de San Vicente del Raspeig a día veintinueve de septiembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Conrado Gómez Bravo, notario de San Vicente del Raspeig, interpuso recurso el día 17 de octubre de 2025 mediante escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos de Derecho:

«I. En virtud de la escritura a que el presente se refiere, los comparecientes otorgan extinción de condominio sobre una finca de la que son titulares en pleno dominio por iguales mitades indivisas. Dicha titularidad tiene carácter privativo, dada la adquisición de la misma con anterioridad a la celebración del matrimonio, y con tal carácter consta inscrita en el Registro de la Propiedad.

Siendo pacífico que la naturaleza privativa de la nueva titularidad de la condómina adjudicatario tiene lugar en virtud de la expansión del derecho que la misma tenía sobre su cuota inicial, el hecho controvertido se centra en sí, para este supuesto, concreto se hace necesaria la previa inscripción del régimen económico matrimonial pactado para la inscripción de la extinción de condominio en el Registro de la Propiedad.

Fundamenta el Sr. Registrador su negativa a la inscripción en los Artículos 266.6.º del Reglamento del Registro Civil, 9 y 24 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

Frente a ellos, este Notario ofrece los siguientes argumentos para sostener la inscribibilidad del documento:

1.º El Artículo 266 párrafo 6.º del Reglamento del Registro Civil señala que: “En las inscripciones que, en cualquier otro Registro, produzcan las capitulaciones y demás hechos que afecten al régimen económico se expresará el Registro Civil, tomo y folio en el que consta inscrito o indicado el hecho (...).” Este precepto, según ha reiterado el Centro

Directivo, se refiere a la necesidad de acreditar la inscripción en aquéllos supuestos en que sea el propio acto que se pretende inscribir el que haya de determinar la naturaleza de la adquisición. En este sentido se pronuncia la Resolución de dieciséis de noviembre de mil novecientos noventa y cuatro, cuanto señala que “la exigencia del Reglamento del Registro Civil se refiere sólo a los supuestos en que sean las mismas capitulaciones o el mismo hecho que afecte al régimen del matrimonio el que haya de reflejarse en el Registro de la Propiedad por afectar el cambio de régimen económico a la titularidad o régimen de un derecho inscrito o inscribible (...)”.

2.º Los Artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento exigen la expresión del régimen matrimonial para el supuesto de afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal.

A este respecto, la misma resolución anteriormente citada aclara también que entre los hechos que afectan al régimen económico a que se refiere el citado precepto 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. Tal argumento es también esgrimible para el caso de una extinción de condominio de un bien adquirido con anterioridad al nacimiento de la sociedad conyugal, cuya naturaleza privativa es ajena a la existencia o no de un matrimonio posterior entre los titulares registrales, aunque se haya regido este temporalmente por el régimen de gananciales.

Advierte el Sr. Registrador en su calificación del posible nacimiento de un crédito a favor de la sociedad de gananciales en su futura liquidación. Con ello, parece ponerse de relieve que es exigible la acreditación de la inscripción de los capítulos a los efectos de inscribir esa futura liquidación, requerimiento que no se cuestiona por este Notario, pues es evidente que la liquidación de la sociedad es un acto que afecta directamente a los derechos de la sociedad conyugal. Pero no hay identidad con el negocio jurídico que se trata de inscribir en virtud de la escritura calificada.»

IV

El registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo el día 22 de octubre de 2025.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 392, 1523, 1347, 1361, 1392, 1397 y 1410 del Código Civil; 1, 9, 18 y 24 de la Ley Hipotecaria; 266 del Decreto de 14 de noviembre de 1958 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Registro Civil; 51 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de noviembre de 1994, 5 de julio de 1995, 14 de abril de 2005 y 17 de septiembre de 2012, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de septiembre de 2023, 23 de enero y 12 de agosto de 2024 y 31 de julio de 2025.

1. El título cuya calificación ha sido impugnada es una escritura otorgada el día 8 de agosto de 2025 mediante la cual los cónyuges doña S. C. S. R. y don C. M. C. (cuyo régimen económico-matrimonial es, según se expresa en dicho título, de separación de bienes pactado en escritura de capitulaciones otorgada el mismo día con número inmediatamente anterior de protocolo), extinguieron el condominio hasta entonces existente entre ellos sobre determinada finca urbana inscrita a su nombre por mitades indivisas, por haber sido adquirida en estado de solteros mediante escritura otorgada el 28 de marzo de 2005.

El registrador suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, debe acreditarse que el régimen paccionado de separación de bienes está inscrito en el Registro Civil. Alega, entre otros el artículo 266, párrafo sexto, del Reglamento del Registro Civil y añade que, si están casados en régimen de gananciales rige el principio de presunción de ganancialidad, por lo que el dinero con el que se compensa la extinción de

condominio generaría un crédito a favor de la sociedad de gananciales en su futura liquidación, conforme el artículo 1397 del Código Civil.

El notario recurrente alega, en esencia: a) que el artículo 266, párrafo sexto, del Reglamento del Registro Civil según ha reiterado esta Dirección General, se refiere a la necesidad de acreditar la inscripción en aquéllos supuestos en que sea el propio acto que se pretende inscribir el que haya de determinar la naturaleza de la adquisición, y b) que los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento –también citados en la calificación– exigen la expresión del régimen matrimonial para el supuesto de afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal; y, según la doctrina de este Centro Directivo, entre los hechos que afectan al régimen económico matrimonial a que se refiere el citado precepto 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, argumento que es también aplicable a la extinción de condominio de un bien adquirido con anterioridad al nacimiento de la sociedad conyugal, cuya naturaleza privativa es ajena a la existencia o no de un matrimonio posterior entre los titulares registrales, aunque se haya regido este temporalmente por el régimen de gananciales.

2. El defecto invocado por el registrador en su calificación debe ser revocado.

En el presente caso no tiene fundamento alguno la exigencia relativa a la acreditación de la inscripción del régimen de separación de bienes en el Registro Civil. Ciertamente, 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 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; de modo que en caso de no haberse acreditado se suspenderá la inscripción por defecto subsanable.

Pero entre los hechos que afectan al régimen económico a que se refiere el citado precepto reglamentario no está la extinción de comunidad sobre 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 en casos de compraventa, las Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de noviembre de 1994, 5 de julio de 1995, 23 de enero de 2024 y 31 de julio de 2025, así como, para el caso de cesión en favor de uno de los cónyuges de un crédito garantizado con hipoteca, la de 12 de agosto de 2024).

Esta conclusión no puede quedar empañada por el hecho de que, como afirma el registrador, si se pagara con dinero presuntamente ganancial la compensación económica que se realiza en favor del cónyuge no adjudicatario, se generaría un crédito a favor de la sociedad de gananciales en su futura liquidación.

Tanto el registrador como el notario recurrente no cuestionan que la totalidad de la finca adjudicada tras la extinción de la copropiedad conserva la misma naturaleza que tenía la titularidad originaria del condueño adjudicatario, sobre la cuota indivisa de la que trae causa la adjudicación. Esa posición se ajusta, además, a la que ha venido manteniendo esta Dirección General (vid., entre otras posteriores –como la más reciente de 6 de septiembre de 2023–, la Resolución de 14 de abril de 2005, que trata de la adjudicación de un bien hereditario a uno de los herederos que indemniza a los demás con fondos gananciales, y la de 17 de septiembre de 2012, en que se sostiene la aplicación analógica de la regla 4.ª del artículo 1346 del Código Civil –que atribuye carácter privativo a los bienes y derechos adquiridos en ejercicio de un derecho de retracto privativo, aunque la adquisición se haya realizado con fondos comunes–, criterio que «cabría extender, por concurrir la misma “ratio iuris”, a los casos en que los comuneros convienen que se adjudique la cosa a uno de ellos indemnizando a los demás (solución que esta Dirección General ha aplicado a los supuestos de partición de herencia con exceso de adjudicación: Vid. Resolución de 14 de abril de 2005), por entender, con una parte cualificada de nuestra doctrina, que tales adquisiciones son

desenvolvimientos naturales del derecho de cuota (cfr. artículo 1523 del Código Civil), y que coordina con la tesis sostenida por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de mayo de 1986 sobre la naturaleza de la comunidad ordinaria (en el sentido de que cada comunero tiene la propiedad total sobre la cosa, limitada por el concurso de las otras propiedades totales de los demás»).

Debe tenerse en cuenta que el hecho de que se pudiera generar el referido crédito a favor de la sociedad de gananciales en su futura liquidación no afecta a la inscripción que del negocio jurídico formalizado en la escritura calificada debe practicarse.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 19 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.