

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12238 *Resolución de 2 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación efectuada por la registradora de la propiedad de Carlet n.º 2, denegando la inscripción de una escritura presentada en dicho Registro por la Delegación Especial de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Valencia, a fin de poder practicar una anotación de embargo.*

En el recurso interpuesto por don J. P. M., jefe de Equipo Regional de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en Valencia, contra la calificación efectuada por la registradora de la Propiedad de Carlet número 2, doña María de los Dolores Payá y Roca de Togores, denegando la inscripción de una escritura presentada en dicho Registro por la Delegación Especial de la Agencia Estatal de Administración Tributaria de Valencia, a fin de poder practicar una anotación de embargo.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Algemesí, don Luis Alberto Lorente Villar, con el número 1.239/2016 de su protocolo y de fecha de 23 de diciembre de 2016, los esposos compradores, casados en régimen económico supletorio de separación de bienes propio de la Comunidad Valencia vigente en ese momento, compraron una finca «para su sociedad conyugal», sin especificar el porcentaje por el que adquirieron cada uno de ellos.

II

Presentado el título en el citado Registro, se calificó así:

«Previo examen y calificación de la primera copia de la escritura otorgada por el notario de Algemesí, Luis Alberto Lorente Villar, con el número 1239/2016 de su protocolo, de fecha 23/12/2016, presentada el día 16/09/2025, bajo el Asiento número 3044, del Tomo 2025 del Libro Diario y número de Entrada 6980, por Delegación Especial de la AEAT de Valencia resultan del mismo y de los asientos del Registro a mi cargo los siguientes:

Hechos: Presentada escritura de compraventa en la que los esposos compradores están casadas en régimen matrimonial legal supletorio de separación de bienes propio de la Comunidad Valenciana vigente al tiempo de contraer su matrimonio, sin embargo, en disponen que compren la finca registral para su sociedad conyugal (sin especificar el porcentaje que adquieren cada uno de ellos).

Fundamentos de derecho: Se suspende la inscripción del documento presentado al observarse la citada contradicción. Artículos 9, 12 y 21 de la Ley Hipotecaria (principio de especialidad).

Se hace constar:

- a) Que contra la presente nota (...)

Carlet la registradora Fdo. M.^a Dolores Payá y Roca de Togores Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Dolores Payá y Roca de Togores registrador/a titular de Registro de Carlet n.º 2 a día veinticinco de septiembre del dos mil veinticinco.»

III

Don J. P. M., jefe de Equipo Regional de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en Valencia, interpone recurso contra la calificación efectuada por la registradora de la Propiedad de Carlet número 2 exponiendo:

«Habiendo denegado la inscripción del título correspondiente cónyuges I. B. A. (...) y C. V. M. (...), documentado en escritura pública, Otorgada por el notario Luis Alberto Lorente Villar, según protocolo 1239/2016, de fecha 23-12-2016, que esta parte ha obtenido del Ilustre Colegio Oficial de Notarios de Valencia, al estar ya jubilado el notario otorgante, se interpone, dentro del plazo habilitado, recurso gubernativo contra la calificación de la Sra. Registradora.

Teniendo en cuenta que el citado I. B. A. es deudor a la Hacienda Pública, y en aras de trabar la finca adquirida, resulta necesaria su inscripción previa, que no ha sido realizada por los adquirentes.

Mediante escrito, número DER468520007440911, que tuvo la entrada número 6980, asiento 3044/2025, en ese Registro, se solicitó la inscripción de la siguiente finca:

- 1) Finca n.º 25863 del Registro de la Propiedad de Carlet 2.

Idufir/CRU: 46005001246428.

Datos registrales: Tomo 2610, Libro 397, Folio 104, Inscripción 2.

Descripción: urbana: Una parcela de terreno edificable, sita en la Urbanización (...), del término de Alginet, comprensiva de 706 m². Referencia Catastral: 6392375YJ1469S0001RR.

En la calificación registral se especifica que no se indica el porcentaje que corresponde a cada uno de los adquirentes.

Siendo reprochable el hecho de no indicar en la escritura la participación de cada uno de los adquirentes en la compra, lo cierto es que, habiendo adquirido el matrimonio para su sociedad conyugal, cuyo régimen económico es el de separación de bienes, no cabe otra partición que la correspondiente al 50% para cada uno de los cónyuges. Así lo ha entendido la Dirección General del Catastro, donde se fija ese porcentaje para cada uno de los adquirentes, acompañando a este escrito en anexos los certificados catastrales a nombre de los titulares de la finca en cuestión (...).

Y terminaba su escrito solicitando que se dé «lugar a la inscripción de la finca solicitada, al objeto de que, una vez inscrita, se tome anotación del embargo, en su día presentado, a favor del Estado.»

IV

Presentado el escrito, la registradora de la Propiedad mantuvo su calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1441 del Código Civil; 6, 9, 12, 18, 21 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 44 y 46 de la Ley 10/2007, de 20 de marzo, de Régimen Económico Matrimonial Valenciano; 54 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 28 de abril de 2016, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de noviembre de 2021.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

a) ante el notario de Algemesí, don Luis Alberto Lorente Villar, dos esposos, casados bajo el régimen legal de separación de bienes valenciano, en su día vigente, compraron un bien «para su sociedad conyugal» –dice expresamente la escritura pública en cuestión–; sin especificar el porcentaje por el que adquieren cada uno de ellos.

b) con fecha de 25 de septiembre de 2025, la titular del Registro de la Propiedad de Carlet número 2 calificó negativamente la inscripción de la escritura en cuestión, solicitada por la Agencia Tributaria a fin de poder practicar un embargo sobre una mitad indivisa de la finca; alegando el incumplimiento del principio de especialidad (artículos 9, 12 y 21 de la Ley Hipotecaria), dado que en la escritura se indicó que compraban para «su sociedad conyugal», sin especificar el porcentaje por el que adquieren cada uno de los cónyuges.

c) en su escrito de recurso, don J. P. M., jefe de Equipo Regional de Recaudación de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en Valencia, afirma que es reprochable que no se indique en la escritura la participación de cada uno de los cónyuges; pero que debe deducirse que el porcentaje es por idénticas mitades, dados los certificados catastrales a nombre de los titulares que se anexan.

2. Así las cosas y hasta su declaración de inconstitucionalidad por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 28 de abril de 2016, rigió en el territorio de la Comunidad Valenciana la Ley 10/2007, de 20 de marzo, de las Cortes Valencianas (para los matrimonios celebrados entre el 1 de julio de 2008 y el 31 de mayo de 2016), por la que, en consonancia con los territorios peninsulares de mayor tradición romanística también en cuanto a lo matrimonial, es decir, Cataluña y Baleares, se introdujo como régimen económico matrimonial supletorio el de separación de bienes (artículos 44 y siguientes de dicha ley).

Los regímenes de separación de bienes, frente a los regímenes de comunidad parcial (como el de sociedad de gananciales de derecho común, el de conquistas navarro, o el consorcio conyugal aragonés), se caracterizan por la inexistencia de patrimonio común –léase «comunidad» o «sociedad»–, sin perjuicio de que los cónyuges puedan tener bienes en condominio, adquiridos en común.

Cierto que, al expresarse en la escritura que adquieren «para su sociedad conyugal», se genera una indeterminación que poco aclara y pudiera llevarnos a una eventual confusión respecto del régimen económico matrimonial en aquel entonces aplicable. Y cierto es también que la Ley 10/2007, de 20 de marzo, de las Cortes valencianas, también reguló un régimen semejante a la sociedad de gananciales, conocido como «germanía», pero no lo es menos que, antes de dicha ley y tras la derogación por inconstitucionalidad de la misma, el régimen a aplicar en la Comunidad Valenciana fue el de sociedad de gananciales, y que ambos casos se pueden adquirir bienes «para la sociedad conyugal». No en el caso de un régimen de separación de bienes, que fue el aplicable en ese momento al caso analizado, pues sería, como dijo el Tribunal Constitucional en su Sentencia de 28 de abril de 2016, uno de esos supuestos de situación jurídica consolidada.

Al error en la determinación del régimen económico, y de su elemento principal, como es, la inexistencia de sociedad patrimonial alguna, se le une la falta de concreción

de las cuotas matemáticas por las que adquiere cada uno de los cónyuges, por lo que la registradora alega que hay una vulneración del principio de determinación.

3. El citado principio hipotecario, ha sido enunciado en innumerables ocasiones, como en la Resolución de 10 de noviembre de 2021, que expresa: «Uno de los principios de nuestro Derecho registral es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del dominio, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

La claridad en la redacción de aquellos es presupuesto de su fiel reflejo registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos “en la forma determinada por el asiento respectivo” (artículo 38 de la Ley Hipotecaria)».

Qué duda cabe que los principios hipotecarios deben de estar al servicio de la seguridad jurídica preventiva, reforzando la seguridad jurídica dinámica, pero sin que una interpretación extremadamente rigorista de las formas atente contra la prudente exigencia y el favorecimiento de una solución que contemple los diversos intereses en juzgo; y base legal hay para ello. Así, el artículo 46 de la Ley 10/2007, de 20 de marzo, de las Cortes valencianas ab initio prevé que: «Cuando no se pueda acreditar a cuál de los cónyuges pertenece algún bien o derecho poseído por ellos, se estará al régimen previsto en el Código Civil»; y éste, en su artículo 1441, establece: «Cuando no sea posible acreditar a cuál de los cónyuges pertenece algún bien o derecho, corresponderá a ambos por mitad».

4. Así las cosas, una interpretación estricta del artículo 54 del Reglamento Hipotecario, que exige la expresión de la «porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente», nos llevaría a una interpretación del principio de determinación que abocaría, sin más, a la confirmación de la nota recurrida.

Ahora bien, no ha de olvidarse un dato que en este caso es nada baladí, cual es que la inscripción del título, casi diez años después de haberse otorgado (la copia es expedida por el archivero cumplimentando un requerimiento de la Dependencia General de Recaudación), es solicitada, con base en la letra c) del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, por la Agencia Tributaria, como medio para poder practicarse una anotación de embargo (decretado sobre la mitad de uno de los esposos).

Qué duda cabe de que de haber solicitado la inscripción alguno de los otorgantes –llamados a subsanar eventuales errores–, la confirmación de la nota se impondría. Pero en este caso quien legítimamente puede instar una inscripción omitida –y lo ha hecho– a fin de poder trabar embargo sobre una mitad, carece de ese margen de actuación, viendo así frustrados unos legítimos intereses que, en este caso, lo son también de la comunidad. Se impone, por tanto, buscar algún tipo de solución que permita dar operatividad a las pretensiones de la Administración Pública y conciliarla con una interpretación del principio de determinación ajustado a la especificidad del caso.

Y la solución no puede ser otra que la aplicación de los citados artículos 46 de la Ley 10/2007 y 1441 del código Civil; entendiéndose que, al no ser posible acreditar, bien una titularidad única en favor de uno de los esposos, bien una cotitularidad porcentualmente diferenciada, a ambos les correspondería el bien por mitad, debiendo entenderse así adquirido.

En suma, que, aunque el Registro no tiene entre sus obligaciones deducir; tampoco puede obviar lo evidente cuando haya sobrados argumentos para amparar –aun estándose ante una redacción del título manifiestamente mejorable– la inscripción del bien en su día adquirido; facilitando así la práctica de una anotación que, por su propia naturaleza y siendo a favor del Estado, exige rápida respuesta.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso conforme a los precedentes fundamentos Derecho.

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, 2 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.