

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14850 *Resolución de 31 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa formulada por la registradora de la propiedad de Bilbao n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Matías Ruiz Echeverría, notario de Getxo, contra la calificación negativa formulada por la registradora de la Propiedad de Bilbao número 3, doña Saray López Díaz, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 5 de septiembre de 2025 ante el notario de Getxo, don Matías Ruiz Echeverría, con el número 647 de protocolo, se autorizó una escritura de compraventa sobre la finca registral número 12.435 del Registro de la Propiedad de Bilbao número 3.

II

Presentada dicha escritura Registro de la Propiedad de Bilbao número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, Se suspende la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Presentada en este Registro con fecha cinco de Septiembre de dos mil veinticinco, escritura otorgada el día cinco de Septiembre de dos mil veinticinco ante el Notario de Getxo Don Matías Ruiz Echevarría [sic], con el número de protocolo 647/2025, que ha causado el asiento de presentación 1012 del Diario 2025, aportada documentación complementaria el día once de Diciembre de dos mil veinticinco, y efectuada su calificación de conformidad con los artículos 18, 19 Bis de la Ley Hipotecaria y 98 y ss del Reglamento Hipotecario, la registradora que suscribe acuerda suspender la inscripción solicitada al haberse observado los siguientes defectos en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

En la escritura objeto de calificación se procede a la venta de la finca registral 12.345 [sic] radicante en este Distrito Hipotecario.

Con fecha 15 de octubre de 2.025 se emite una primera nota de calificación, de la documentación aportada y del propio contenido de los asientos registrales se consideran subsanados los defectos señalados en el punto 1 y 3 de la referida nota de calificación.

Conforme a la nueva documentación aportada resulta que la declaración judicial de incapacitación de Doña R. C. S. en virtud de sentencia de fecha 22 de junio de 2.016 (datos éstos que son los que resultan de los asientos registrales) ha sido modificada con posterioridad en virtud de resolución firme Auto 665/2.024 de 5 de diciembre de 2.024 dictada por Doña Alba Secorún Gómez, jueza titular del Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción n.º 1 de Martorell y su partido judicial, en virtud de la cual se acuerda revisar

la sentencia de 22 de junio de 2.016 dejando sin efecto la incapacidad declarada, sujetando a D. R. C. S. a medidas de apoyo para el adecuado ejercicio de su capacidad jurídica, estableciendo un régimen de asistencia designado como asistente a la Fundació Jaume Batlle Bigas.

Defectos y fundamentos de Derecho:

1. Interviniendo Doña M. A. C. S. en su propio nombre y derecho y, además, en nombre y representación de Doña R. C. S., en virtud de poder otorgado por la Fundació Jaume Batlle Bigas el día 4 de septiembre de 2.025, que según resulta de la escritura es asistente con facultades representativas en virtud de sentencia de 22 de junio de 2.016 y conforme a la documentación aportada con posterioridad es su asistente en virtud de Auto firme 665/2.024 de 5 de diciembre, no se ha incorporado certificación del Registro Civil que acredite la correspondiente inscripción de la resolución judicial firme y del acta de posesión del cargo.

Fundamento de derecho:

Artículos 226-2.5 Código civil de Cataluña y artículos 4.11.º, 19.2 de la Ley 20/2011 Ley de 21 de julio de 2011 del Registro Civil.

Artículo 300 CC “Las resoluciones judiciales y los documentos públicos notariales sobre los cargos tutelares y medidas de apoyo a personas con discapacidad habrán de inscribirse en el Registro Civil”.

Tal y como tiene declarado la DGSJFP, en tanto no tenga lugar la inscripción en el Registro Civil, tales hechos y circunstancias no serán oponibles frente a terceros, por lo que no deberá accederse a la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos o contratos otorgados en nombre del incapacitado por el tutor (asistente en este caso) sin la previa inscripción en el Registro Civil, por el riesgo de que se “produzca una colisión entre la inoponibilidad de la incapacidad derivada de la falta de inscripción en el Registro Civil y la oponibilidad del Registro de la Propiedad en el caso de que se inscriba la venta otorgada por quien ostente su representación”.

Resoluciones DGSJFP de 28 octubre de 2.014 y de 19 de febrero, 12 de julio, 26 de octubre de 2021.

4. [sic] Tal y como resulta de la escritura objeto de calificación, Don J. F. C. S. y Doña M. S. C. S. se hallan casados, pero no se hace constar cuál es su régimen económico matrimonial, lo cual tiene transcendencia en la medida en que se está realizando un acto de disposición y existen dudas en cuanto a la posible aplicación de un régimen de comunicación foral. De hallarse efectivamente casados en régimen de comunicación foral, concurre el defecto de no haber prestado los cónyuges su consentimiento a la transmisión.

Fundamentos de derecho:

Es necesario hacer constar cuál es el régimen económico matrimonial de los transmitentes, a efectos de poder comprobar que no se vulneran los derechos de sus cónyuges.

Del contenido de los asientos registrales no resulta determinación alguna de su régimen económico matrimonial y en la escritura de venta sólo se indica su estado civil (casados). No es posible saber cuál es dicho régimen, si es un régimen legal o convencional (en el caso de que sea convencional sería necesario acreditar en virtud de qué escritura y los datos de su inscripción en el Registro Civil).

El hecho de que se haga constar que su vecindad civil es gallega o vecindad civil común no permite establecer ninguna presunción sobre que su régimen económico matrimonial no pueda ser, en ningún caso, el de comunicación foral de bienes. No se puede saber si en el momento de contraer matrimonio su vecindad civil era otra (foral vizcaína) y ha habido una modificación posterior. La determinación del régimen económico matrimonial se regula por lo dispuesto en el artículo 9.2 CC.

“Los efectos del matrimonio se regirán por la ley personal común de los cónyuges al tiempo de contraerlo; en defecto de esta ley, por la ley personal o de la residencia habitual de cualquiera de ellos, elegida por ambos en documento auténtico otorgado antes de la celebración del matrimonio; a falta de esta elección, por la ley de la residencia habitual común inmediatamente posterior a la celebración, y, a falta de dicha residencia, por la del lugar de celebración del matrimonio.”

Si el régimen económico matrimonial fuera el legal supletorio de comunicación foral conforme al artículo 127 Ley de Derecho Civil Foral Vasco, aunque el bien adquirido por herencia es privativo, la validez de la venta requiere el consentimiento del cónyuge, según dispone el artículo 135 de la ley 5/2.015 de 25 de junio de Derecho Civil Vasco.

Artículo 9 LH, 51.9 RH.

Tanto los artículos 1317 y 1333 del Código Civil como los artículos 77 de la Ley del registro civil y 266 de su reglamento exigen la citada indicación, que es presupuesto o requisito para que la modificación del régimen económico matrimonial surta efectos frente a terceros.

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. En caso de no haberse acreditado se suspenderá la inscripción por defecto subsanable.

La inscripción en el Registro Civil tiene efectos no solo probatorios y de legitimación (artículo 2 de la Ley del Registro Civil), sino también de oponibilidad frente a terceros (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 (artículo 32 de la Ley Hipotecaria), al publicar cada Registro una realidad distinta.

Resoluciones DGSJFP de 13 de febrero de 2020, 6 de abril de 2022, sentencia Audiencia Provincial de Bizkaia de 26 de abril de 2024.

En aplicación del artículo 323 de la Ley Hipotecaria queda automáticamente prorrogada la vigencia del asiento de presentación por plazo de sesenta días desde la fecha de la notificación de la calificación expresada en este escrito.

No se ha tomado anotación preventiva por defecto subsanable por no haber sido solicitada.

De acuerdo con la ley (...)

Bilbao, a fecha de la firma. La registradora Saray López Díaz Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Saray López Díaz registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Bilbao n.º 3 a día cinco de enero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Matías Ruiz Echeverría, notario de Getxo, interpuso recurso el día 4 de febrero de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que por el presente interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública frente a la calificación registral de doña Saray López Díaz titular del Registro de la Propiedad número 3 de Bilbao relativa a la escritura de compraventa autorizada por el que suscribe el día cinco de septiembre de dos mil veinticinco, número 647 de protocolo.

De los dos defectos apuntados por la registradora en su calificación, es objeto del presente recurso el segundo de ellos, ya que, respecto del primer defecto, esto es la necesidad de acreditar la inscripción en el registro civil del cargo de asistente que ostenta la Fundación Jaume Batlle Bigas respecto de una de las otorgantes, doña R. C. S., el que suscribe ya ha obtenido la correspondiente certificación del registro civil de la que resulta haberse practicado dicha inscripción.

Lo que se recurre mediante el presente es el segundo defecto resultante de la calificación registral esto es, la necesidad, según la registradora de hacer constar el régimen económico matrimonial de dos de los otorgantes de la escritura don J. F. C. S. y doña M. S. C. S., dado que teme la registradora que pudieran estar casados en el régimen de comunicación foral de bienes y que en consecuencia se hubiera omitido el necesario concurso de sus respectivos consortes para la compraventa formalizada en la escritura objeto de calificación.

En la escritura calificada consta que don J. F. C. S. está casado, es de vecindad civil gallega y residente en Galicia en el municipio de Vedra (A Coruña) y que doña M. S. está casada, es de vecindad civil común y es vecina de Logroño.

Dichos señores, que actúan en la escritura por medio de sendos apoderados, disponen de bienes que son privativos y así consta también en el registro de la propiedad.

En su título de propiedad, que fue una escritura de aceptación de herencia, nada se dijo ni del nombre de su respectivo cónyuge ni tampoco de su régimen económico matrimonial, lo que por otro lado es consecuente con el criterio al respecto de la Dirección General al manifestarse sobre el alcance en este sentido del artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario.

La registradora al calificar sobre este punto no se basa ni en el título presentado ni en los asientos registrales sino en una mera hipótesis o suposición, la de la posibilidad de estar casados los nombrados señores en el régimen de comunicación foral de bienes regulado en la Ley de Derecho Civil Vasco, temor que le lleva con base en meras presunciones a cerrar el acceso al registro de la escritura calificada y a negar el amparo de la fe pública registral a la parte compradora. La registradora simplemente especula, imagina escenarios sin ningún fundamento real.

Dado que el régimen de comunicación foral de bienes se aplica como es lógico con independencia de la situación de los bienes de que los cónyuges sean titulares todos los registradores de España deberían experimentar parecido temor al que expresa la registradora en su calificación.

No puede pararse el tráfico jurídico y poner en duda la validez de los actos jurídicos sobre la base de meros temores o sospechas sin fundamento. Puestos a plantear hipótesis el número de posibilidades, al igual que la imaginación, no tendría límites.

Lo que plantea la registradora hubiera tenido algún fundamento si de la escritura o del registro resultare algún indicio por lejano que fuera, directo o indirecto, del que pudiera resultar una base para la suspensión de la inscripción con base en el motivo alegado, lo que no es el caso. Esos mismos indicios aunque lejanos, concurriendo en el caso, me hubieran llevado a una más profunda averiguación del controvertido extremo.

La calificación registral cae, en suma, claramente fuera de los límites a la que la misma ha de atenerse conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

En virtud de lo expuesto, solicito de la Dirección General revoque y deje sin efecto la calificación registral en cuestión en el punto debatido en este recurso.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 18 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 127 y 129 y siguientes de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco; 51.9.^a del Reglamento Hipotecario; la Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de julio y 31 de agosto de 2017, 2 de abril, 7 y 10 de septiembre y 19 de octubre de 2018 y 1 de marzo y 7 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de junio, 28 de septiembre y 29 de octubre de 2020, 28 de febrero y 28 de noviembre de 2022 y 29 de julio de 2024.

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

Mediante escritura otorgada el día 5 de septiembre de 2025 ante el notario de Getxo, don Matías Ruiz Echeverría, con el número 647 de protocolo, se autorizó escritura de compraventa, interviniendo una de los vendedores, en su propio nombre y en representación de doña R. C. S, siendo su asistente la Fundació Jaume Batlle Bigas, cargo que no se acredita y es motivo del primer motivo de calificación que no es objeto de recurso.

Por otra parte, en esa misma escritura, la misma calificación se refiere a la falta de precisión del régimen económico-matrimonial de don J. F. C. S. (que se indica en la escritura ostenta vecindad gallega) y doña M. S. C. S. (que se indica en la escritura ostenta vecindad civil común); alegando la registradora que, del contenido de los asientos registrales, no resulta determinación alguna de su régimen económico-matrimonial y en la escritura de venta sólo se indica su estado civil (casados), no siendo posible saber cuál es dicho régimen, si es un régimen legal o convencional (en el caso de que sea convencional sería necesario acreditar en virtud de qué escritura y los datos de su inscripción en el Registro Civil).

Asimismo, que el hecho de que se haga constar que su vecindad civil es gallega o vecindad civil común no permite establecer ninguna presunción sobre que su régimen económico matrimonial no pueda ser, en ningún caso, el de comunicación foral de bienes.

El notario recurrente alega que en la escritura consta el estado civil y vecindad civil de don J. F. C. S. y doña M. S. C. S. y que, de ello, sin elucubración alguna, se deduce que el régimen económico vigente es el común y que los bienes de los que se dispone son privativos, tal y como consta en el Registro de la Propiedad, no habiendo indicios suficientes para sospechar de la vigencia de un régimen de comunicación foral.

2. Limitado el presente recurso al segundo defecto de la calificación, la cuestión pasa por determinar si debiera haberse consignado, en la escritura objeto de inscripción, el concreto régimen económico-matrimonial de los cónyuges; o si, como sostiene la parte recurrente, cabe deducirlo de la información contenida en el título objeto de inscripción.

Como ha puesto de relieve esta Dirección General en su Resolución de 29 de julio de 2024, citando 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 artículo 51.9.^a del Reglamento Hipotecario exige, de hecho, que en la inscripción conste: «de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge». La autorización de una escritura de

compraventa es claramente un acto de trascendencia económica que afecta, o puede afectar, a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, sin embargo, en el presente caso, nos encontramos ante una compraventa de bienes privativos.

La duda de la registradora estriba en que no se aclara que no puede tener aplicación un régimen de comunicación foral, que requiere el concurso del otro cónyuge (por más que la ley aplicable al régimen económico-matrimonial no siga criterio de «lex rei sitae» alguno).

Ciertamente, la mera suposición de una posibilidad, a modo de conjetura, no puede inhabilitar la inscripción, pues no hay ningún elemento que determine la posible aplicación de un régimen económico como es la comunicación foral, del que no puede sospecharse en cualquier otra transmisión en territorio nacional, pues el régimen económico-matrimonial no está determinado, insiste este Centro Directivo, en ningún caso por el lugar donde se sitúa el inmueble transmitido, ni pueden exigirse requisitos añadidos por el lugar si situación de éste.

3. Así las cosas, como declaramos en la Resolución de 28 de febrero de 2022, la cuestión referente a la determinación de la ley aplicable a la sucesión, así como la determinación del régimen económico-matrimonial legal en el ámbito del Derecho civil Vasco, plantea gran complejidad, pues, tras la promulgación de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, cuya entrada en vigor se produjo a los tres meses de su publicación en el «Boletín Oficial del País Vasco» (3 de julio de 2015), se ha producido una ampliación del ámbito de aplicación a todo el País Vasco, salvo determinadas materias que únicamente son aplicables a determinados territorios o vecinos de determinados territorios, por lo que en dicha regulación se diferencian los conceptos de vecindad civil vasca y vecindad civil local que, conforme al artículo 10.2 «la vecindad civil vasca o la vecindad civil local cuando sea preciso aplicarla, se adquieren, se conservan y se pierden conforme a las normas contenidas en el Código Civil, sin perjuicio del principio de territorialidad en materia de bienes troncales».

Esta complejidad en la determinación de la vecindad civil vasca, la vecindad civil local, la determinación de la ley aplicable a la sucesión, o la determinación de la ley aplicable al régimen económico matrimonial, sin olvidar la problemática de la troncalidad, ha determinado que el legislador atribuya al notario autorizante el encargo de asesorar y resolver estas complejas cuestiones. Por ello, el artículo 11 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, determina: «Constancia de la vecindad civil. En los instrumentos públicos que se otorguen en la Comunidad Autónoma del País Vasco se hará constar la vecindad civil vasca y la vecindad civil local del otorgante y cuando pueda afectar a las disposiciones que se otorguen o sus efectos, también el régimen de bienes que rija su matrimonio o pareja de hecho. En caso de duda, se presumirá, salvo prueba en contrario, que la vecindad civil es la que corresponda al lugar del nacimiento, y el régimen de bienes, el que se considere legal en el último domicilio común, y, a falta de domicilio común, el del lugar de celebración del matrimonio o el de separación de bienes si se trata de parejas de hecho».

Debe tenerse en cuenta la diversidad de regímenes económico-matrimoniales legales supletorios existentes en el País Vasco, además de los problemas de derecho transitorio, como consecuencia de la promulgación de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco.

4. Dispone el artículo 127 de la citada ley: «1. A falta de capitulaciones o cuando resulten insuficientes o nulas, el matrimonio se regirá por las normas de la sociedad de gananciales establecidas en el Código Civil. 2. Cuando ambos contrayentes sean vecinos de la tierra llana de Bizkaia, de Aramaio o Llodio, el matrimonio se regirá, a falta de pacto, por el régimen que se regula en el capítulo segundo de este título III. 3. Cuando sólo uno de los cónyuges tenga vecindad civil en la tierra llana de Bizkaia, en Aramaio o en Llodio, regirá, a falta de pacto, el régimen de bienes correspondiente a la primera residencia habitual común de los cónyuges, y a falta de ésta, la que corresponda al lugar de celebración del matrimonio».

Ante esta complejidad se explica que el artículo 11 determine que en los instrumentos públicos que se otorguen en la Comunidad Autónoma del País Vasco se haga constar la vecindad civil vasca y la vecindad civil local del otorgante y cuando pueda afectar a las disposiciones que se otorguen o sus efectos, también el régimen de bienes que rija su matrimonio o pareja de hecho. Ciertamente, si se tratara de otorgante con vecindad civil vasca y del régimen de comunicación foral, habría que tomar en consideración que el artículo 135 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, dispone en su apartado 1 que «en la comunicación foral, los actos de disposición de bienes requerirán el consentimiento de ambos cónyuges. Si uno de los cónyuges se negara a otorgarlo, podrá el juez autorizar la disposición si lo considera de interés para la familia».

5. Concluyó este Centro Directivo en la citada Resolución de 2 de febrero de 2022 que, al tratarse en el supuesto analizado de un acta de protocolización de operaciones particionales de herencia, otorgada en Bilbao, en la que no se indicaba que la heredera tuviera vecindad civil vasca, «deben aplicarse las consideraciones de las referidas Resoluciones de este Centro Directivo de 27 de abril de 1999, 16 de julio de 2009, 5 de marzo de 2020 y 21 de septiembre de 2021, de modo que debe partirse de la base de que la adjudicación de herencia formalizada no afecta a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, toda vez que no se ha declarado que se trate del supuesto excepcional en que por ley o pacto exista entre la heredera y su cónyuge una comunidad foral de bienes».

Pero también añadió: «No obstante, será posteriormente, en el momento de la realización de actos dispositivos sobre el bien adquirido por herencia, cuando deberá tenerse en cuenta el régimen económico matrimonial del heredero, algo que, sin duda, quedará facilitado si, según una buena práctica notarial se hace constar el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge en los términos expresados en el citado el artículo 51.9.a) del Reglamento Hipotecario, invocado por la registradora en la calificación impugnada, aunque en el presente caso, dadas las especiales circunstancias del caso, su omisión no sea determinante de una calificación suspensiva del título».

6. En el presente supuesto, los bienes adquiridos por los herederos se inscribieron –en su día– sin indicar su carácter privativo (y parece evidente que ninguna precisión se exigió sobre su vecindad civil y régimen económico matrimonial al practicar la inscripción); ahora no consta la vecindad civil vasca, sino más bien lo contrario, pues los dos representados (en los que la registradora pretende basar su calificación) ostentan, cada uno (como ya se ha indicado) una vecindad civil diferente, y residen y otorgaron los poderes de los que deriva su representación fuera de País Vasco (en A Coruña y en Logroño).

Por tal razón no procede exigir, por mera conjetura, la expresión del régimen económico del matrimonio, pues la constancia de la vecindad civil y domicilio de los representados, ha de estimarse suficiente para habilitar la inscripción del acto dispositivo, pues la registradora no aporta ninguna justificación que la lleve a la conclusión de estarse ante un supuesto de comunicación foral.

De prosperar la tesis de tener que justificar toda posible exclusión de la posible comunicación foral vizcaína, siendo de aplicación los artículos 127 y 135 de la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, se llegaría al extremo de exigirse siempre –y en todo caso– la expresión del concreto régimen económico-matrimonial; lo cual llevaría a un extremo el principio de determinación registral que haría al Reglamento Hipotecario decir lo que el redactor no quiso: la exigencia del régimen económico-matrimonial en toda inscripción registral, aunque no afecte a la sociedad conyugal.

Y es que, como indica el recurrente: «(...) No puede pararse el tráfico jurídico y poner en duda la validez de los actos jurídicos sobre la base de meros temores o sospechas sin fundamento. Puestos a plantear hipótesis el número de posibilidades, al igual que la imaginación, no tendría límites (...)».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto 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, 31 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.