

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16128 *Resolución de 20 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa por no expresar el domicilio del cónyuge de quien compra para su sociedad de gananciales.*

En el recurso interpuesto por don Íñigo Fernández de Córdova Claros, notario de Cádiz, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, don César Luis Jarabo Rivera, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa por no expresar el domicilio del cónyuge de quien compra para su sociedad de gananciales.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 25 de noviembre de 2025 por el notario de Cádiz, don Íñigo Fernández de Córdova Claros, con el número 2.457 de protocolo, doña U. A. C. vendió a don F. M. O. A., quien compró para su sociedad conyugal, la finca registral número 61.877 del Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1. En dicha escritura se hizo constar el domicilio del comprador compareciente, pero no se especificó expresamente el domicilio de su esposa y cónyuge no compareciente.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento Diario: 5409/2025 - N.º entrada: 11322/2025.

Complementarios:

- 1) Copia/s electrónica del citado título, aportada/s a efectos de certificar a su pie los datos de su calificación y/o despacho.
- 2) Carta/s de pago de la/s autoliquidación/es correspondiente/s al citado título, a efectos de posibilitar su calificación y despacho a través de la copia electrónica del mismo presentada.
- 3) Documento a los efectos de lo prevenido en el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria, en cuanto a las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana,

Antecedentes de hecho:

Primero. Con fecha 25/11/2025 se presentó en este Registro de la Propiedad el documento de referencia,

Segundo. En el día de la fecha el documento reseñado ha sido calificado por el Registrador que suscribe, basándose en los siguientes

Fundamentos jurídicos:

Primero. La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos 18, 66 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. De la misma resulta los siguientes defectos, que impiden practicar la inscripción del título calificado:

No consta el domicilio del cónyuge del comprador [artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9.^a, a) su Reglamento].

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador calificador acuerda:

- 1.º Suspender la inscripción del título calificado por el/los defecto/s antes indicado/s.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley.

Se advierte que una vez subsanados los defectos que impiden la inscripción del documento presentado:

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

El Puerto de Santa María, a fecha de la firma electrónica al pie del documento Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por César Jarabo Rivera registrador/a titular de Registro de El Puerto de Santa María 1 a día ocho de enero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Íñigo Fernández de Córdoba Claros, notario de Cádiz, interpuso recurso el día 19 de enero de 2026 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos

Son hechos la escritura y nota identificadas.

El supuesto defecto ha sido subsanado por diligencia de 9 de enero de 2026, por lo que el recurso se interpone de acuerdo con el art. 325 in fine de la Ley Hipotecaria.

Y de acuerdo con los siguientes.

Fundamentos de Derecho.

La nota de calificación entiende incumplido el art. 51.9.a del Reglamento Hipotecario, porque quien compra para su sociedad conyugal hace constar en la escritura su domicilio, pero no el de su cónyuge. El autor de la nota, pues, o ignora la existencia del art. 69 del Código Civil (“Se presume, salvo prueba en contrario, que los cónyuges viven juntos”) o, mejor, entiende que no debe ser aplicado.

El precepto, sin embargo, debe ser aplicado y, con ello, la nota revocada. El art. 69 CC sienta una presunción legal, con correlativa “dispensa” (art. 385.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) de toda prueba del hecho presunto a que se refiere y no una presunción “hominis” o máxima de la experiencia; no viene a integrar el supuesto de hecho de aplicación de la norma, sino a dictar la consecuencia jurídica, que se produce así para los cónyuges (a efectos, por ejemplo, de desheredación ex art. 855.1 CC) como para terceros (a efectos, por ejemplo, de responsabilidad por deudas contraídas en el ejercicio de la potestad doméstica ex. art. 1365.1 CC), en ambos casos, desde luego y hasta tanto no se pruebe lo contrario.

Por eso y dado que, a efectos de calificación, la escritura cuestionada es el medio de prueba y que en ella el domicilio se consignó, como quiere el art. 159.4 del Reglamento Notarial, “por lo que resulte de las manifestaciones” del cónyuge compareciente, el notario y el registrador están obligados a entender que el único domicilio expresado es común a ambos cónyuges. Ello permite al notario dar por cumplido el art. 159.3 del Reglamento Notarial, que no exige la consignación del domicilio del cónyuge, y al registrador cumplir el art. 51.9.a del RH, que sí lo exige, quedando así satisfechas las exigencias de publicidad para las que fue concebido el precepto (cf. preámbulo del RD 1368/1992, de 13 de noviembre y art. 51.9.e RH, sobre modificación del domicilio inscrito).

A ese mismo resultado se llegaría también, aunque el Código no contuviera una norma tan clara como su art. 69, si se recurre a una presunción hominis detectando la presencia de un “enlace preciso y directo” (art. 386.1 LEC) entre un dato indiciario de la escritura –la afirmación que hace el cónyuge compareciente a efectos del art. 93.4 del RH de que compra para su sociedad conyugal– y el dato presunto que el registrador se niega a reconocer –el comprador debe convivir con su esposa–. Esta deducción o inferencia sería, como quiere la STS de 11 de junio de 1955, el resultado de “antecedentes o causas que conducen, por un sistema de raciocinio lógico o con sujeción a las reglas del criterio humano, a la consecuencia que de aquéllos se obtiene, teniéndolos del orden natural de los acontecimientos”. Lo natural, en efecto, es suponer que nuestro comprador hizo común la adquisición porque convivía con su esposa.

Pues bien, una vez sentado que la conclusión que aquí se sostiene se alcanza porque así lo ordena una presunción legal (“debe presumirse que los cónyuges viven juntos”) y que podría alcanzarse también como resultado de una deducción lógica (“es presumible que los cónyuges viven juntos”), es claro que el principio especialidad o determinación, ese que impide acudir a “meras conjeturas” (Res. DGRN de 29 de agosto de 2011) para determinar el contenido del asiento, podrá dispensar al registrador de hacer lo segundo, pero no de cumplir lo primero. El registrador no puede entender incumplido el principio de especialidad por “la no expresión...” del dato que reclama que “debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad” (art. 98.2 RH), pues el art. 69 CC le obliga a tenerlo por expresado. Dejar de aplicar la presunción del art. 69 CC es tanto como incumplir el precepto.

Por ello, no es aplicable aquí la doctrina de la Dirección General que prohíbe suplir la obligatoria consignación en el título de las cuotas de la comunidad sobre bienes o derechos recurriendo al art. 393.2 CC (“Se presumirán iguales, mientras que no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a las porciones de la comunidad”) (así, Ress. de 6 de noviembre de 1996, 3 de febrero de 2004, 2 de junio de 2010, 7 de marzo de 2011, 8 de octubre de 2012 y 25 de octubre de 2018) o al simétrico art. 1138 CC (“Si del texto de las obligaciones... no resultare otra cosa, el crédito... se presumirá dividido en tantas partes iguales como acreedores o deudores haya, reputándose créditos distintos unos de otros (así. Ress. DGRN de 1 de marzo de 1994 y de 28 de abril de 1999). Y ello porque:

i) una norma especial, de modo terminante, (art. 54.1 RH: “Las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisarán la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente”) impide en esos casos aplicar la presunción; y ii) estas, de los arts. 393.2 y 1138 CC, como otras del sistema (vg. arts. 1127 y 1711 CC), a diferencia de la nuestra del art. 69 CC, no son presunciones legales de hechos, sino, en opinión de la mejor doctrina, reglas de interpretación o integración de los contratos, que, por ello, como dice la Dirección General (desde su Res. 23 de marzo de 1994), no sirven para definir, con la precisión exigible, la extensión del derecho a inscribir. Y es que la presunción del art. 69 CC sólo se destruye con prueba en contrario; estas otras, con pacto en contrario.

El registrador, en suma, está obligado a aplicar la presunción legal del art. 69 CC por la misma razón por la que debe aplicar otras presunciones legales del sistema (vid., para la nuclear presunción de buena fe del art. 34.2 LH, entre otras, la Res. DGSJFP de 19 de abril de 2010).

Por lo expuesto, se solicita que se tenga por admitido el recurso, en unión de copia autorizada de la escritura calificada y copia de la nota de calificación y, en su virtud, se revoque ésta».

IV

Mediante escrito, de fecha 30 de enero de 2026, el registrador de la Propiedad se ratificó en su nota de calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 69 y 393 del Código Civil; 9, 21, 22 y 325 de la Ley Hipotecaria; 385 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y 51 y 54 del Reglamento Hipotecario.

1. El presente recurso tiene por objeto determinar si es inscribible una escritura de compraventa en la que un cónyuge adquiere una finca para su sociedad conyugal haciendo constar únicamente su domicilio, pero omitiendo la expresión específica del domicilio de su cónyuge, no compareciente en el otorgamiento.

El registrador de la Propiedad suspende la inscripción por entender que, de conformidad con los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9.^a.a) de su Reglamento, debe constar expresamente el domicilio del cónyuge del comprador como un elemento esencial del principio de especialidad y a efectos de futuras notificaciones.

El notario recurrente, por su parte, argumenta que por aplicación de la presunción legal de convivencia establecida en el artículo 69 del Código Civil, la fijación del domicilio del cónyuge compareciente conlleva la de su consorte, quedando por ende cumplido tanto el artículo 159.4 del Reglamento Notarial como el artículo 51.9.^a.a) del Reglamento Hipotecario.

Debe advertirse que el defecto apuntado en la nota de calificación fue objeto de subsanación mediante diligencia complementaria de fecha 9 de enero de 2026 autorizada por el mismo notario, procediéndose a la inscripción del documento el día 22 de enero de 2026. No obstante, el recurso mantiene plenamente su vigencia y objeto conforme a lo prevenido en el artículo 325 «in fine» de la Ley Hipotecaria, al poder plantearse este recurso a efectos de dirimir si la calificación originaria se ajustó o no a Derecho.

2. El artículo 69 del Código Civil, según redacción introducida por el artículo 1 de la Ley 30/1981, de 7 de julio, señala que «se presume, salvo prueba en contrario, que los cónyuges viven juntos».

Y el artículo 385 de la Ley de Enjuiciamiento Civil proclama que «las presunciones que la ley establece dispensan de la prueba del hecho presunto a la parte a la que este hecho favorezca».

Por su parte, en el ámbito específicamente registral, el artículo 51 del Reglamento Hipotecario, relativo al contenido obligado de las inscripciones registrales, antes de su reforma por artículo 1.1 del Real Decreto 1368/1992, de 13 de noviembre, establecía que «si el adquirente fuera casado, viudo o separado legalmente y el acto o contrato que se inscriba afectare a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, se hará constar el nombre y apellidos del otro cónyuge». Por tanto, en dicha redacción no se exigía expresamente que la inscripción hiciera constar el domicilio del otro cónyuge.

Sin embargo, tras la reforma operada por el citado Real Decreto 1368/1992, el artículo 51 del Reglamento Hipotecario pasó a decir que la inscripción expresará «si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, 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». Por lo tanto, a partir de dicha reforma, y no antes, sí que se exige expresamente que la inscripción haga constar el domicilio del otro cónyuge, sin dejar tal extremo confiado a la ambigüedad, oscuridad, o imprecisión.

Y el artículo 21 de la Ley Hipotecaria, desde su redacción inicial, establecía y sigue estableciendo que «los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción, y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos».

A lo cual el artículo 22 añadía, y sigue añadiendo que «el notario que cometiere alguna omisión que impida inscribir el acto o contrato, conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, la subsanará extendiendo a su costa una nueva escritura, si fuere posible, e indemnizando, en su caso, a los interesados de los perjuicios que les ocasione su falta».

Por tanto, queda claro que con la normativa vigente tanto al tiempo del otorgamiento de la escritura (de 25 de noviembre de 2025) como al de su calificación registral (8 de enero de 2026), la normativa específicamente registral exige expresamente que en caso de que el sujeto adquirente sea casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, debe hacerse constar en la inscripción (y por tanto debe hacerse constar previamente en el título inscribible) no sólo el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos del otro cónyuge, sino también el domicilio de éste.

3. Hemos de comenzar señalando que la exigencia contenida en el artículo 51.9.^a) del Reglamento Hipotecario atiende a la innegable necesidad de dotar de certeza a los pronunciamientos registrales en relación con el domicilio de los titulares de derechos inscritos, lo cual resulta de vital trascendencia para hacer efectivas las futuras notificaciones y comunicaciones relativas al derecho que conste inscrito.

El notario recurrente argumenta que no hace falta expresión del domicilio del cónyuge del compareciente que sí expresa su propio domicilio, con base en el artículo 69 del Código Civil («se presume, salvo prueba en contrario, que los cónyuges viven juntos»).

Sin embargo, esta Dirección General no puede compartir dicho criterio y debe desestimar el recurso interpuesto.

La presunción establecida en el Código Civil obedece a razones procesales y sustantivas de índole civil, y simplemente trata de fijar a quién corresponde la carga de la prueba cuando un hecho material (la convivencia real y el domicilio) resulta discutible, impreciso o controvertido.

En cambio, la norma específicamente registral del artículo 51 del Reglamento Hipotecario lo que persigue claramente es evitar que al Registro de la Propiedad accedan datos o situaciones imprecisas o controvertidas ab initio. Además, la norma que exige esa precisión registral se introdujo de modo expreso en el año 1992 por considerarse una precisión necesaria, la cual quedaría inoperante si fuera inaplicada, como pretende defender el notario recurrente.

Y es que omitir la expresión del dato relativo al domicilio del cónyuge no compareciente contraviene el principio registral de especialidad sobre la claridad y precisión de los pronunciamientos registrales, y vaciaría de contenido la exigencia registral prevista expresamente en la reforma operada por el citado Real Decreto 1368/1992, la cual exige la debida constancia tabular explícita del domicilio del cónyuge del adquirente a los efectos de las ulteriores comunicaciones o notificaciones registrales o de otra índole que fuera preceptivo practicarle.

Como se ha indicado más arriba, el hecho de que haya normas sobre a quien corresponde la carga de la prueba de hechos imprecisos o controvertidos (y una presunción legal no es más que eso) no autoriza a incumplir normas específicamente registrales que exigen excluir de los asientos registrales tal imprecisión. Dicho de otro modo: la existencia de una regla procesal pensada para tratar de resolver la patología o inseguridad jurídica consistente en que «no hay datos» no puede utilizarse como excusa para incumplir los requerimientos normativos documentales y registrales de manifestar, concretar e inscribir tales datos, a fin, precisamente, de obtener seguridad jurídica que ha de caracterizar a los sistemas registrales sólidos y evitar aquellas patologías, imprecisiones o incertidumbres.

Por esa misma razón, y citando el mismo ejemplo que cita el propio notario recurrente, aunque en el ámbito civil y procesal el artículo 393.2 Código Civil diga que «se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad», la normativa específicamente registral, constituida en este punto por el artículo 54 del Reglamento Hipotecario, exige evitar impresiones en los pronunciamientos registrales al proclamar taxativamente que «las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisarán la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente». Y por lo tanto, todos los documentos inscribibles (ex artículo 21 de la Ley Hipotecaria), y en particular los notariales (ex artículo 22 de la misma ley) han de contener tal precisión.

Pues, del mismo modo, la presunción legal de convivencia de los cónyuges está pensada para ayudar a resolver imprecisiones fácticas, pero no es ni puede ser una dispensa para la obligada precisión que han de tener tanto la redacción de escrituras públicas como la de los asientos registrales.

A mayor abundamiento, hoy en día, es perfectamente legal y habitual que dos cónyuges casados en gananciales mantengan domicilios distintos por motivos laborales, de salud o personales, sin que ello rompa su matrimonio ni su régimen económico. Si la realidad material es que tienen domicilios distintos, el Registro debe reflejar esa verdad material. Si la realidad es que viven juntos, debe reflejarse el mismo domicilio para ambos por declaración expresa bajo la responsabilidad del declarante, y no por una supuesta aplicación automática de una presunción legal que podría ser contraria a los hechos y que eludiría la obligación y responsabilidad que la norma impone al declarante, al notario que ha de recoger su declaración y al registrador que ha de inscribirla.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 20 de abril de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.