

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2756 *Resolución de 16 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 6 a practicar la inscripción de un documento público otorgado en otro Estado.*

En el recurso interpuesto por doña A. M. B. G. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valencia número 6, doña María de las Mercedes Álamo Arroyo, a practicar la inscripción de un documento público otorgado en otro Estado.

Hechos

I

El día 2 de septiembre de 2024, doña A. C. D. presentó en el Registro de la Propiedad de Valencia número 6 la traducción jurada de la escritura autorizada el día 26 de enero de 2024 por la notaria de Múnich, doña Eleonore Traugott, con el número T0153 de protocolo, realizada por doña A. M. M., traductora e intérprete del alemán; junto con la traducción jurada realizada por la misma traductora e intérprete de alemán de un anexo al convenio de separación y divorcio de fecha 17 de mayo de 2024, formalizado ante la misma notaria con el número T0810 de protocolo.

En este último documento y respecto del apartamento vacacional sito en Valencia, finca registral número 76.324 del Registro de la Propiedad de Valencia número 6, se indicaba que doña A. M. B. G. y don M. L. eran copropietarios de dicho apartamento vacacional y acordaban que la esposa era la propietaria del mismo, obteniendo el pleno dominio de dicho inmueble, haciéndose constar que ha abonado a don M. L. la cantidad de 50.000 euros. La referida finca registral 76.324 estaba inscrita, con carácter ganancial, a nombre de los consortes, casados bajo el régimen legal supletorio de gananciales: don M. L., de nacionalidad alemana, y doña A. M. B. G., de nacionalidad española.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Valencia número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 4919/2024.

Presentación: Asiento 1192 del Diario 2024.

Documento: Traducción de la escritura autorizada por la Notario de Múnich doña Eleonore Traugott el día 26 de enero de 2024, número de protocolo 1153 realizada por doña A. M. M., traductora e intérprete de alemán.

Hechos

Primero. Con fecha 2 de septiembre de 2024 se ha presentado en el Registro con el asiento 1192 del Diario 2024, el documento reseñado anteriormente, junto la traducción realizada por la misma traductora e intérprete de alemán de un anexo al convenio de separación y divorcio de fecha 17 de mayo de 2024, ante la misma Notario autorizante con el número de protocolo T0810/2014.

Segundo. En relación con el apartamento vacacional en Valencia situado en la calle (...) finca registral 76324 doña A. B. G. y don M. L. se indica que son copropietarios del apartamento vacacional y acuerdan que la esposa es la copropietaria del apartamento vacacional, obteniendo el pleno dominio de dicho inmueble haciendo constar que ha abonado al Dr. M. L. la cantidad de 50.000 euros.

Tercero. La finca registral 76324 está inscrita con carácter ganancial a nombre de los consortes casados bajo el régimen legal supletorio de gananciales don M. L. de nacionalidad alemana y doña A. M. B. G. de nacionalidad española.

Fundamentos de Derecho:

Primero. Falta aportar el título original debidamente apostillado, ya que lo aportado es una traducción de dicho documento. Y también falta aportar la prueba del divorcio o separación a través de la correspondiente certificación o en su caso mediante la aportación de la decisión judicial original debidamente traducida y legalizada que constituye el título inscribible. Fundamentos de derecho: artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria, y 37 del Reglamento Hipotecario.

Segundo. En el documento aportado se indica que el régimen económico matrimonial es el de participación en ganancias. Es necesario acreditar por alguno de los medios establecidos en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario que el régimen legal aplicable al matrimonio es el de participación en ganancias, el carácter que tienen los bienes en dicho régimen y que la liquidación realizada en el documento que se califica se ajusta a las normas reguladoras de la liquidación de dicho régimen económico matrimonial. Fundamentos de derecho: el principio de especialidad, artículos 9, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria, 36, 51 y 92 del Reglamento Hipotecario.

Tercero. En el Registro consta que el régimen económico matrimonial es el de gananciales y que la finca es ganancial. En el documento que se califica se indica que el régimen económico matrimonial es el de participación en los gananciales, por lo que con carácter previo a la inscripción de la liquidación del régimen económico matrimonial, deberá rectificarse la inscripción del Registro a efectos de inscribir los bienes de acuerdo con el carácter que tenían de conformidad con su régimen económico matrimonial y con indicación de sus cuotas si tiene carácter privativo. Fundamentos de derecho: los principios de especialidad y tracto sucesivo establecidos en los artículos 9 y 20 de la Ley Hipotecaria y el artículo 40 del mismo cuerpo legal.

Cuarto. No constan en el documento presentado las circunstancias relativas al domicilio y números de identificación fiscal de don M. L. y doña A. M. B. G., siendo necesario que consten para poder comprobar la correspondencia entre estos y los titulares registrales y además es exigido por el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de derecho: El artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria señala que "2. No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen." Y los artículos 9 y 20 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

Quinto. Puesto que doña A. M. B. G. paga 50.000 euros a don M. L., es necesario que resulte acreditado en el título inscribible los medios de pago. Fundamentos de derecho: artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

Sexto. No se describe con todos los requisitos exigidos en la legislación hipotecaria el inmueble que es objeto de transmisión, ya que no constan superficie, linderos y cuota de participación en la propiedad horizontal a efectos de que no haya dudas en la identificación de la finca objeto de transmisión. Fundamentos de derecho: artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

Séptimo. Siendo doña A. M. de nacionalidad española es necesario la inscripción en el Registro Civil español la decisión relativa al divorcio/separación y el acuerdo de

liquidación del régimen económico matrimonial. Fundamentos de derecho: artículo 266 del Reglamento del Registro Civil, Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y fe Pública de 8 de octubre de 2020.

En virtud de lo cual, procede suspender la inscripción solicitada por los defectos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho.

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

Valencia a fecho del sello electrónico subsiguiente. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María de las Mercedes Álamo Arroyo registrador/a interino/a de Registro de la Propiedad de Valencia n.º 6 a día veintitrés de septiembre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. M. B. G. interpuso recurso el día 31 de octubre de 2024 mediante escrito del siguiente tenor:

«(...) ante este órgano comparezco, y como mejor en derecho, digo:

Que en fecha 8 de Octubre de 2024, me ha sido notificada, calificación negativa del Registro de la Propiedad núm. 6 de Valencia respecto al inicio del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la finca 76324.

Que mostrando desacuerdo con la calificación emitida por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad núm. 6 de Valencia, dentro del plazo legal se interpone recurso contra la calificación negativa de fecha 23 de septiembre de 2024 en el procedimiento núm. de entrada 4919/24, presentación asiento 1192 del Diario 2024, en base a los siguientes:

Hechos

Primero. Que con fecha 2 de Septiembre de 2024, la abajo firmante presentó ante el Registro de la Propiedad núm. 6 de Valencia la correspondiente escritura otorgada ante la Notaria de Munich D.^a Eleonore Traugott, con número de protocolo T0810/24, y solicita la inscripción del 100 % en pleno dominio de la vivienda sita en Valencia, en la calle (...) finca 76324 (...)

Segundo. Que con fecha 8 de Octubre de 2024, he recibido notificación del Registro de la Propiedad núm. 6 de Valencia con calificación negativa de la inscripción solicitada, bajo el fundamento de:

“Primero. Falta aportar el título original debidamente apostillado, ya que lo aportado es una traducción de dicho documento. Y también falta aportar la prueba del divorcio o separación a través de la correspondiente certificación.

Segundo. En el documento aportado se indica que el régimen económico matrimonial es el de participación en gananciales. Es necesario acreditar por alguno de los medios establecidos en el artículo 16 del Reglamento Hipotecario que el régimen legal aplicable al matrimonio es el de participación en ganancias, el carácter que tienen los bienes en dicho régimen y que la liquidación realizada en el documento que se califica se ajusta a las normas reguladores de la liquidación de dicho régimen económico matrimonial.

Tercero. En el Registro consta que el régimen económico matrimonial es el de gananciales y que la finca es ganancial. En el documento que se califica se indica que el régimen económico matrimonial es el de participación en ganancias, por lo que con carácter previo a la liquidación del régimen económico matrimonial, deberá rectificarse la inscripción del Registro a efectos de inscribir los bienes de acuerdo con el carácter que tenían de conformidad con su régimen económico matrimonial y con indicación de sus cuotas si tiene carácter privativo.

Cuarto. No constan en el documento presentado las circunstancias relativas al domicilio y números de identificación fiscal de D. M. L. y D.^a A. M. B. G., siendo necesario que consten para poder comprobar la correspondencia entre estos y los titulares registrales.

Quinto. Puesto que D.^a A. M. B. G. paga 50.000 euros a D. M. L., es necesario que resuelva acreditado en el título inscribible los medios de pago.

Sexto. No se describe con todos los requisitos exigidos en la legislación hipotecaria el inmueble que es objeto de transmisión, ya que no constan superficie, linderos y cuota de participación en la propiedad horizontal a efectos de que no hayan dudas en la identificación de la finca objeto de transmisión.

Séptimo. Siendo D.^a A. M. de nacionalidad española es necesario la inscripción en el Registro civil español la decisión relativa al divorcio/separación y el acuerdo de liquidación del Régimen Económico matrimonial". (...)

Tercero. En cuanto a los defectos notificados, realizar las siguientes alegaciones:

Defecto primero. Respecto a que falta aportar el título original debidamente apostillado, ya que lo aportado es una traducción de dicho documento, manifestar que esta parte ya presento dicha escritura al Registro de la Propiedad núm. 6 de Valencia, en fecha 13 de Junio de 2024, en la que se suspende la calificación por no acreditarse el cumplimiento de las obligaciones fiscales en relación al Impuesto sobre Transmisiones patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en ningún caso, se nos requiere aportar el original.

Además, dicho documento dispone de la apostilla de la Haya y así consta en la escritura como en la traducción jurada, si bien, esta parte dispone de dicha documentación original para aportarlo en su caso, cuyo defecto sería subsanable (...)

Respecto a presentar prueba de divorcio, esta parte en ningún momento ha manifestado que las partes se hayan divorciado, la escritura que se presenta para su inscripción protocolo T0810/24 es un acuerdo entre las partes respecto a la liquidación de un bien en común, la finca 76324 propiedad de ambos, y que se adjudica el pleno dominio a una de ellas, en este caso, a la suscribiente del recurso; y la escritura de la que deriva ese anexo es la escritura protocolo T153/24 que se trata de un convenio regulador suscrito entre las partes que regulan los acuerdos que han tomado respecto a sus bienes y las consecuencias de un divorcio que tiene intención de realizar en su país de residencia Munich (Alemania), y según su legislación.

Y ello, es así porque un Notario alemán actúa previamente a tramitar un divorcio en el juzgado alemán, porque según su legislación el Notario alemán garantiza la autenticidad, la capacidad de fe pública así como la ejecutabilidad de los documentos públicos en virtud de las funciones que se derivan de su cargo. Los documentos notariales están revestidos de una especial capacidad fedataria ante juzgados y autoridades públicas.

Defecto segundo y tercero. Respecto al régimen económico del matrimonio, alegar que esta parte junto con su esposo residen en Munich (Alemania), en dicho país rige el régimen de separación de bienes con participación en ganancias regulado por el BGB alemán; si bien, cuando las partes compran la vivienda en Valencia que se pretende inscribir, en la escritura se hace constar que rige el régimen legal supletorio de gananciales, y lo que consta en el Anexo al Convenio escritura de Munich protocolo T0810/24, es que "las partes acuerdan que la esposa es la propietaria exclusiva del apartamento vacacional y, por tanto, obtiene el pleno dominio de dicho inmueble. La esposa ha abonado al Dr. M. L. la cantidad de 50.000 euros y no existen reclamaciones de las partes con respecto a este bien. Se autoriza y faculta a D.^a B. G. a inscribir a su nombre el apartamento vacacional en el Registro de la Propiedad 6 de Valencia".

Por tanto, la adjudicación del 100 % de dicha vivienda a la recurrente, rige por el régimen legal supletorio de gananciales, ya que el matrimonio se celebró en Valencia, por tanto, consta inscrito correctamente, y se puede hacer la adjudicación y su inscripción según el acuerdo que han alcanzado la suscribiente y su esposo (...)

Por ello, es importante indicar en la escritura de compra del bien que se pretende inscribir el carácter legal supletorio del régimen de gananciales (vid. Resolución de 15 de junio de 2009) “el régimen económico matrimonial de gananciales puede ser el régimen legal supletorio, en defecto de capítulos, cuando así lo determine la aplicación de las normas de Derecho interregional, o uno de los posibles regímenes convencionales, 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 os [sic] 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”.

El artículo 9.3 del Código Civil, a mi entender, permite elegir la ley aplicable al régimen económico matrimonial, así, por ejemplo, cónyuges de nacionalidad española y alemana sometidos al régimen de gananciales del código civil español pueden pactar el régimen de separación de bienes con participación en ganancias regulado por el BGB alemán; como pacto de remisión, elección de esta ley y sus posibles modificaciones.

Defecto cuarto. En cuanto a que no constan en el documento las circunstancias relativas al domicilio y número de identificación fiscal de D. M. L. y D.^a A. M. B. G., manifestar al respecto que sí que constan los domicilios en las escrituras, y respecto a los números de identificación fiscal manifestar que se trata de una escritura autorizada por un Notario de Munich (Alemania) que garantiza la autenticidad, la capacidad de fe pública así como la ejecutabilidad de los documentos públicos en virtud de las funciones que se derivan de su cargo, y en su escritura hace constar de cada uno de los intervinientes que “a quien identifico por su documento de identidad oficial provista de fotografía”, por lo que, el Notario de Munich D.^a Eleonore Traugott ha realizado las comprobaciones oportunas respecto a los números de identificación de las partes.

Defecto quinto. En cuanto a que es necesario que conste en el título inscribible los medios de pago, y aplica como fundamento jurídico el artículo 254 de la Ley Hipotecaria manifestar al respecto [sic] que dicho artículo lo que establece es que no se hará ninguna inscripción sino [sic] se acredita el pago de impuestos, en la escritura que nos ocupa se presentó ante la Conselleria de Hacienda, Economía y Administración pública de la Agencia Tributaria el modelo 600 del Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, núm. de liquidación 6005983446942 (...)

Defecto sexto. En cuanto a que no se describen todos los requisitos exigidos en la legislación hipotecario el inmueble que es objeto de transmisión, ya que no constan superficies, linderos y cuota de participación en la propiedad horizontal a efectos de que no haya duda en la identificación de la finca objeto de transmisión, los artículos en los que fundamenta la registradora su defecto, hace referencia a una serie de circunstancias para identificar el inmueble que se transmite, si bien, en el documento que se pretende inscribir consta la dirección y el número de finca, debiendo tener en cuenta que no es una transmisión sino que uno de los propietarios se adjudica el 100 % del pleno dominio de la finca, por lo que, únicamente con el número de finca 76324 y la dirección sita en Valencia. en la calle (...) es suficiente, el resto de datos ya constan en la escritura de compraventa del cual ya es parte la recurrente, por lo que, el bien queda totalmente

identificado, sin que pueda llevar a error, y el resto de datos constan en la escritura de compraventa protocolo 2634 del Notario de Valencia D. Alejandro Cervera Taulet donde la recurrente es parte y por tanto es conocedora del resto de circunstancias.

Y los artículos en que fundamenta su defecto no establecen que no se pueda inscribir una finca sino constan determinados datos, únicamente, hace referencia a una serie de datos importantes para tener en cuenta, según art. 9 de la Ley Hipotecaria.

Defecto séptimo. En cuanto que siendo D.^a A. M. de nacionalidad española es necesario [sic] la inscripción en el Registro Civil español la decisión relativa al divorcio/separación y el acuerdo de liquidación del régimen económico matrimonial, reiteramos nuevamente que esta parte en ningún momento ha manifestado que se haya producido el divorcio, y que lo que se pretende inscribir es un acuerdo entre las partes de liquidación de un bien inmueble para su adquisición [sic] en pleno dominio de la parte recurrente, tampoco se pretende modificar el régimen económico matrimonial, por lo que no es necesaria ninguna inscripción en el Registro civil español, no siendo de aplicación el art. 266 del Reglamento del Registro [sic] civil.

Fundamentos jurídicos

I. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, contra la calificación negativa emitida por el Registrador de la Propiedad procede la interposición del presente recurso potestativo, en el plazo y forma legalmente establecidos.

II. Infracción de los artículos 3, 18, 9, 20, 40 y 254 de la Ley hipotecaria; art. 37, 36, 51, 92 y 51 del Reglamento Hipotecaria y art. 266 del Reglamento del Registro civil: En relación con la escritura protocolo T0810/24, se han cumplido todos los requisitos legales previstos en dicha legislación, y no existen razones jurídicas que justifiquen la denegación de la inscripción.

III. Interpretación incorrecta del Registrador:

– El Registrador ha fundamentado el defecto segundo y tercero en la denegación por error en el régimen económico. Sin embargo, dicha interpretación resulta errónea a la luz de la doctrina jurisprudencial y la normativa vigente, puesto que se aplica el régimen legal supletorio de gananciales.

Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 15 de Junio 2009.

Indicación del carácter legal supletorio del régimen de gananciales:

1. En el presente recurso debe decidirse si es inscribible una escritura, otorgada en Valencia, en la que determinados compradores se limitan a expresar que su régimen económico matrimonial es el de gananciales, o si, como exige la Registradora en su calificación, es necesario indicar expresamente si aquél es el régimen legal supletorio.

2. Uno de los rasgos distintivos de nuestro Derecho civil ha sido, históricamente, la diversidad legislativa que, precisamente en los últimos tiempos, se ha incrementado, como lo demuestra la aprobación de la Ley de la Comunitat Valenciana 10/2007, de 20 de marzo, de Régimen Económico Matrimonial Valenciano (vigente, como consecuencia del Auto del Tribunal Constitucional de 12 junio de 2008 –BOE del día 30 del mismo mes– que levantó la suspensión que de su entrada en vigor inicialmente había decretado dicho Tribunal).

Por otra parte, son cada vez más frecuentes los cambios de residencia que, con el transcurso del tiempo, pueden comportar un cambio de vecindad civil. Este cambio no implica en nuestro ordenamiento la modificación del régimen económico matrimonial, que continuará siendo el legal supletorio que en su día correspondiera, atendidas las normas que disciplinan los conflictos de Derecho interregional, o el pactado en su momento en capítulos matrimoniales, los cuales –sean éstos ante o postnupciales–, se regulan reconociendo una amplia libertad a los otorgantes a la hora de establecer su régimen económico matrimonial.

3. El régimen económico matrimonial de gananciales puede ser el régimen legal supletorio, en defecto de capítulos, cuando así lo determine la aplicación de las normas de Derecho interregional, o uno de los posibles regímenes convencionales. Y, 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, especialmente en supuestos como el presente en el que el régimen expresado –de gananciales– no es el legal supletorio en el lugar del otorgamiento. De este modo, quedan suficientemente cubiertas, fuera del proceso, las necesidades del tráfico jurídico.

Por lo demás, el criterio anteriormente expuesto tiene una clara confirmación en el último párrafo del apartado quinto del citado artículo 159 del Reglamento Notarial, que, al referirse al posible régimen económico matrimonial de origen capitular, establece que el notario “identificará la escritura de capitulaciones y en su caso, su constancia registral, y testimoniará, brevemente, el régimen acreditado, salvo que fuere alguno de los regulados en la ley, en que bastará con hacer constar cuál de ellos es”. Y es que no tendría sentido que si, en este supuesto, el notario debe precisar el tipo elegido entre los posibles regímenes convencionales, no haya de hacer una precisión equivalente –la relativa a su carácter legal– cuando tal régimen derive de la aplicación de las normas que disciplinan los posibles conflictos de Derecho interregional, desvaneciendo así toda posible duda sobre origen legal o convencional del régimen económico matrimonial reseñado en la escritura.

– El Registrador ha fundamentado el defecto quinto en la denegación por no estar acreditado en el título inscribible los medios de pago. Sin embargo, dicha interpretación resulta errónea a la luz del art. 254 de la Ley Hipotecaria en el que el Registrador argumente el defecto, ya que lo que indica dicho artículo es que no se hará ninguna inscripción sino se acredita el pago de impuestos.

Art. 254 de la Ley Hipotecaria: “Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir”

– El Registrador ha fundamentado el defecto sexto en la denegación por no describir los requisitos exigidos en la legislación hipotecaria e I inmueble que es objeto de transmisión. Sin embargo, dicha interpretación resulta errónea a la luz de la doctrina jurisprudencial y la normativa vigente, puesto que se aplica el régimen legal supletorio de gananciales.

Artículo 9 de la Ley Hipotecaria “El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa

calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa.

En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria. El Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación.

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las

descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente.

Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos.

Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real.

c) La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título.

d) El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción

e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido. También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.

En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones, y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas.

f) La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.

g) El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice.

h) La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción.

i) El acta de inscripción y la firma del Registrador, que supondrá la conformidad del mismo al texto íntegro del asiento practicado.

Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de lo especialmente regulado para determinadas inscripciones.”

Artículo 51 del Reglamento Hipotecario “Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9 de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. La naturaleza de la finca se determinará expresando si es rústica o urbana, el nombre con las que las de su clase sean conocidas en la localidad, y en

aquéllas, si se dedican a cultivo de secano o de regadío y, en su caso, la superficie aproximada destinada a uno y a otro.

Si se aporta cédula, certificación o licencia administrativa que lo acredite se hará constar, además, la calificación urbanística de la finca.

Segunda. La situación de las fincas rústicas se determinará expresando el término municipal, pago o partido o cualquier otro nombre con que sea conocido el lugar en que se hallaren; sus linderos por los cuatro puntos cardinales; la naturaleza de las fincas colindantes; y cualquier circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba, como el nombre propio si lo tuviere. En los supuestos legalmente exigibles se hará constar la referencia catastral del inmueble.

Tercera. La situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallaren; el nombre de la calle o sitio; el número si lo tuvieren, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio si fuere conocido por alguno propio; sus linderos por la izquierda (entrando), derecha y fondo; la referencia catastral en los supuestos legalmente exigibles; y cualquier otra circunstancia que sirva para distinguir de otra la finca descrita.

Lo dispuesto en este número no se opone a que las fincas urbanas cuyos linderos no pudieran determinarse en la forma expresada se designen por los cuatro puntos cardinales.

Cuarta. La medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también se haga constar la equivalencia a las medidas del país.

La descripción de las fincas rústicas y urbanas será preferentemente perimetral, sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados de plano oficial.

(Párrafos tercero a noveno anulados)

Quinta. La naturaleza del derecho que se inscriba se expresará con el nombre que se le dé en el título, y si no se le diere ninguno, no se designará tampoco en la inscripción.

Sexta. Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o límite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas resolutorias, o de otro orden, establecidas en aquél.

No se expresarán, en ningún caso las estipulaciones cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real.

Séptima. Las cargas y limitaciones de la finca o derecho que se inscriba se expresarán indicando brevemente las que consten inscritas o anotadas con referencia al asiento donde aparezcan. En ningún caso se indicarán los derechos expresados en el artículo 98 de la Ley, ni los aplazamientos de precio no asegurados especialmente.

Las cargas relacionadas en el título que no resulten inscritas o anotadas no se harán constar en la inscripción. Si no existieran cargas se expresará así.

Octava. El valor de la finca o derecho inscrito se designará, si constare en el título, en la misma forma que apareciere en él.

Novena. La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas:

a) Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; 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; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.

b) Si se trata de personas jurídicas, se consignarán su clase; su denominación; el número de identificación fiscal; la inscripción, en su caso, en el Registro correspondiente; la nacionalidad, si fuere una entidad extranjera, y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.

c) Se expresarán también, en su caso, las circunstancias de la representación legal o voluntaria, las personales que identifiquen al representante, el poder o nombramiento que confieran la representación y, cuando proceda, su inscripción en el Registro correspondiente.

d) Cuando las circunstancias de la persona constaren en otro asiento del mismo folio registral, podrá consignarse en el nuevo asiento sólo el nombre y apellidos si se trata de persona física o la clase y denominación si es persona jurídica y, en uno y otro caso, la referencia, para las demás circunstancias, al asiento anterior, expresando las variaciones que resulten de los documentos presentados.

e) En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio a efectos de recibir comunicaciones relativas al derecho inscrito.

Décima. En todo caso se hará constar el acta de inscripción, que expresará: El hecho de practicarse la inscripción, la persona a cuyo favor se practica, el título genérico de su adquisición y el derecho que se inscribe.

Undécima. Se hará constar la clase del título en cuya virtud se practique la inscripción, la fecha de su otorgamiento autorización o expedición, y el Juez, Tribunal, Notario o funcionario que lo autorice y el Notario en cuyo protocolo se encuentre o Juzgado o Tribunal del que proceda, cuando no sea el mismo que la autorizó. Tratándose de documentos complementarios no notariales bastará consignar el funcionario que lo autorice y su residencia. Cuando proceda se indicará que el documento se archiva.

Duodécima. Al día y la hora de la presentación del título en el Registro se añadirán el número del asiento y el tomo del 'Diario' correspondiente.

Decimotercera. Cuando los actos o contratos sujetos a inscripción hayan devengado derechos a favor del Estado se expresará esta circunstancia y que la carta de pago ha quedado archivada en el legajo. Si estuvieren exentos del pago o hubiere prescrito la acción administrativa se consignará dicha circunstancia.

Decimocuarta. Al final de toda inscripción se consignará la fecha de la misma. La inscripción será autorizada por el Registrador con su firma, que implicará la conformidad de aquélla con el título presentado y documentos complementarios, sin que sea necesario hacer constar expresamente tal conformidad".

– El Registrador ha fundamentado el defecto séptimo en la denegación por ser necesaria la inscripción en el registro civil español la decisión relativa al divorcio/separación y el acuerdo de liquidación del régimen matrimonial.

Art. 266 del Reglamento del Registro civil "Las indicaciones registrales sobre régimen económico de la sociedad conyugal se rigen, a falta de reglas especiales, por las de las inscripciones.

Sólo se extenderán a petición de interesado.

No cabe indicación sobre hecho ya inscrito: la practicada se cancelará de oficio con referencia a la inscripción que tendrá, además del propio, el valor de indicación registral.

En la indicación constará la naturaleza del hecho, su denominación, en su caso del nuevo régimen matrimonial, el documento auténtico o resolución en cuya virtud se extiende el asiento y, en forma destacada, su carácter de indicación.

El título será devuelto al presentante, con nota firmada en la que se consignará el Registro, tomo y folio en que consta la indicación.

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 que consta inscrito o indicado el hecho. Se acreditarán los datos exigidos por certificación, por el Libro de Familia o por la nota a que se refiere el párrafo anterior, y de no acreditarse se suspenderá la inscripción por defecto subsanable.

En las capitulaciones se consignará siempre el Registro Civil, tomo y folio en que consta inscrito el matrimonio celebrado. Si el matrimonio no se hubiere celebrado aún, los otorgantes están obligados a acreditar, en su caso, esos datos al Notario por medio de certificación del matrimonio o de exhibición del Libro de Familia, y el Notario los consignará por nota al pie o al margen de la escritura matriz; el Notario hará a los otorgantes advertencia de esta obligación.

Los Notarios expedirán copias de las estipulaciones que afecten al régimen económico matrimonial en los casos permitidos por la legislación notarial y, en particular, a cualquier solicitante que presente un principio de prueba que le acredite como titular de algún derecho patrimonial frente a cualquiera de los cónyuges.”

IV. Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado: En apoyo a lo anterior, se señala que la DGRN, en resoluciones como las siguientes:

– Las resoluciones de la DGRN han experimentado un cambio; efectivamente, en un principio, las resoluciones de: 23 de noviembre de 2002. BOE del 15 de enero de 2003; R. 16 de diciembre de 2002. BOE del 6 de febrero de 2003; R. 3 de enero de 2003. BOE del 27 de febrero de 2003; R. 27 de enero de 2003. BOE del 27 de febrero; R. 12 de febrero de 2003 BOE del 14 de marzo de 2003 y R. 21 de febrero de 2003. BOE del 24 de marzo de 2003; entre otras, sentaron la doctrina que: “si bien el Registro, con carácter general, debe expresar el régimen jurídico de lo que se adquiere, y, en este sentido, la regla 9.ª del artículo 51 del Reglamento Hipotecario exige que se haga constar el régimen económico-matrimonial, la práctica y la doctrina de este Centro Directivo primero, y el Reglamento Hipotecario, desde la reforma de 1982, después, entendieron que lo más práctico, en el caso de cónyuges extranjeros, era no entender necesario expresar el régimen en la inscripción, difiriendo el problema para el momento de la enajenación posterior, pues dicha expresión de régimen podía obviarse si después la enajenación o el gravamen se hacía contando con el consentimiento de ambos (enajenación voluntaria), o demandando a los dos (enajenación forzosa). Por ello, el artículo 92 del Reglamento Hipotecario se limita a exigir, en este caso, que se exprese en la inscripción que el bien se adquiere ‘con sujeción a su régimen matrimonial’”.

En virtud de lo expuesto,

Solicito que, tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, previos los trámites legales oportunos, se estime el presente Recurso potestativo, dejando sin efecto la calificación negativa del Registrador de la Propiedad núm. 6 de Valencia, ordenando la inscripción de la escritura otorgada ante la Notaria de Munich D.ª Eleonore Traugott, con número de protocolo T0810/24 en los términos inicialmente presentados.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe poniendo de relieve determinadas cuestiones procedimentales, mantuvo su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos el 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; los artículos 9.2, 9.3 y 11 del Código Civil; 3, 9, 18, 20, 40, 254 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la disposición adicional tercera de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; los artículos 56, 57, 58 y 60 y la

letra f) de la disposición adicional primera de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil; los artículos 36, 37 51 y 92 del reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de abril de 1995, 11 de junio de 1999, 4 de septiembre de 2007, 25 de marzo y 13 de diciembre de 2010, 12 de noviembre de 2011, 11 de abril de 2012, 9 y 13 de diciembre de 2014, 13 y 15 de octubre de 2015, 15 de febrero, 26 de julio y 14 de septiembre de 2016, 17 de abril y 6 de noviembre de 2017 y 7 de septiembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de marzo de 2020, 23 de febrero de 2022 y 7 de septiembre y 12 de enero de 2023.

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

El día 2 de septiembre de 2024, doña A. C. S. presentó en el Registro de la Propiedad de Valencia número 6 la traducción de la escritura autorizada por la notaria de Múnich, doña Eleonore Traugott, el día 26 de enero de 2024, número T0153, realizada por doña A. M. M., traductora e intérprete del alemán; junto con la traducción realizada por la misma traductora e intérprete de alemán de un anexo al convenio de separación y divorcio de fecha 17 de mayo de 2024, formalizado ante la misma notaria con el número de protocolo T0810.

En este último documento y respecto del apartamento vacacional sito en Valencia, finca registral 76.324, se indica que doña A. M. B. G. y don M. L. son copropietarios de dicho apartamento vacacional y acuerdan que la esposa es la propietaria del mismo, obteniendo el pleno dominio de dicho inmueble, haciéndose constar que ha abonado al Dr. M. L. la cantidad de 50.000 euros. La referida finca registral 76324 está inscrita, con carácter ganancial, a nombre de los consortes, casados bajo el régimen legal supletorio de gananciales, don M. L., de nacionalidad alemana, y doña A. M. B. G., de nacionalidad española.

Se suspende la inscripción en base a los siguientes defectos:

a) «falta aportar el título original debidamente apostillado, ya que lo aportado es una traducción de dicho documento. Y también falta aportar la prueba del divorcio o separación a través de la correspondiente certificación o en su caso mediante la aportación de la decisión judicial original debidamente traducida y legalizada que constituye el título inscribible».

b) «en el documento aportado se indica que el régimen económico matrimonial es el de participación en ganancias. Es necesario acreditar por alguno de los medios establecidos en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario que el régimen legal aplicable al matrimonio es el de participación en ganancias, el carácter que tienen los bienes en dicho régimen y que la liquidación realizada en el documento que se califica se ajusta a las normas reguladoras de la liquidación de dicho régimen económico matrimonial».

c) «en el Registro consta que el régimen económico matrimonial es el de gananciales y que la finca es ganancial. En el documento que se califica se indica que el régimen económico matrimonial es el de participación en los gananciales, por lo que con carácter previo a la inscripción de la liquidación del régimen económico matrimonial, deberá rectificarse la inscripción del Registro a efectos de inscribir los bienes de acuerdo con el carácter que tenían de conformidad con su régimen económico matrimonial y con indicación de sus cuotas si tiene carácter privativo».

d) «no constan en el documento presentado las circunstancias relativas al domicilio y números de identificación fiscal de don M. L. y doña A. M. B. G., siendo necesario que consten para poder comprobar la correspondencia entre estos y los titulares registrales y además es exigido por el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria», y artículos 9 y 20 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

e) «Puesto que doña A. M. B. G. paga 50.000 euros a don M. L., es necesario que resulte acreditado en el título inscribible los medios de pago».

f) «No se describe con todos los requisitos exigidos en la legislación hipotecaria el inmueble que es objeto de transmisión, ya que no constan superficie, linderos y cuota de

participación en la propiedad horizontal a efectos de que no haya dudas en la identificación de la finca objeto de transmisión».

g) «Siendo doña A. M. de nacionalidad española es necesario la inscripción en el Registro Civil español la decisión relativa al divorcio/separación y el acuerdo de liquidación del régimen económico matrimonial».

Se recurre la calificación por la adjudicataria del bien, alegándose lo siguiente:

– defecto primero. Respecto a que falta aportar el título original debidamente apostillado, ya que lo aportado es una traducción de dicho documento, indica que ya se presentó dicha escritura al Registro de la Propiedad número 6 de Valencia, en fecha 13 de junio de 2024, en la que se suspende la calificación por no acreditarse el cumplimiento de las obligaciones fiscales en relación al Impuesto sobre Transmisiones patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. «Además, dicho documento dispone de la Apostilla de la Haya y así consta en la escritura como en la traducción jurada; añadiendo que dispone de dicha documentación original para aportarlo en su caso, cuyo defecto sería subsanable (...)».

– respecto a presentar prueba de divorcio, señala que en ningún momento se ha manifestado que las partes se hayan divorciado; la escritura que se presenta para su inscripción protocolo, T0810/2024, es un acuerdo entre las partes respecto a la liquidación de un bien en común, la finca 76.324, propiedad de ambos, y que se adjudica el pleno dominio a una de ellas, en este caso, a la recurrente. La escritura de la que deriva ese anexo es la escritura protocolo T153/2024 que se trata de un convenio regulador suscrito entre las partes que regulan los acuerdos que han tomado respecto a sus bienes y las consecuencias de un divorcio que tienen intención de realizar en su país de residencia Munich (Alemania), y según su legislación.

– defectos segundo y tercero. Respecto al régimen económico del matrimonio, alega que, junto con su esposo, reside en Munich (Alemania) y «en dicho país rige el régimen de separación de bienes con participación en ganancias regulado por el BGB alemán; si bien, cuando las partes compran la vivienda en Valencia que se pretende inscribir, en la escritura se hace constar que rige el régimen legal supletorio de gananciales, y lo que consta en el Anexo al Convenio escritura de Munich protocolo T0810/24, es que “las partes acuerdan que la esposa es la propietaria exclusiva del apartamento vacacional y, por tanto, obtiene el pleno dominio de dicho inmueble. La esposa ha abonado al Dr. M. L. la cantidad de 50.000 euros y no existen reclamaciones de las partes con respecto a este bien. Se autoriza y faculta a D.^a B. G. a inscribir a su nombre el apartamento vacacional en el Registro de la Propiedad 6 de Valencia”. Por tanto, la adjudicación del 100 % de dicha vivienda a la recurrente, rige por el régimen legal supletorio de gananciales, ya que el matrimonio se celebró en Valencia, por tanto, consta inscrito correctamente, y se puede hacer la adjudicación y su inscripción según el acuerdo que han alcanzado la suscribiente y su esposo (...)». Y el artículo 9.3 del Código Civil, a su entender, «permite elegir la ley aplicable al régimen económico matrimonial, así, por ejemplo, cónyuges de nacionalidad española y alemana sometidos al régimen de gananciales del código civil español pueden pactar el régimen de separación de bienes con participación en ganancias regulado por el BGB alemán; como pacto de remisión, elección de esta ley y sus posibles modificaciones».

– defecto cuarto. En cuanto a que no constan en el documento las circunstancias relativas al domicilio y número de identificación fiscal de don M. L. y doña A. M. B. G., manifiesta que «sí que constan los domicilios en las escrituras, y respecto a los números de identificación fiscal manifiesta que se trata de una escritura autorizada por un Notario de Munich (Alemania) que garantiza la autenticidad, la capacidad de fe pública así como la ejecutabilidad de los documentos públicos en virtud de las funciones que se derivan de su cargo, y en su escritura hace constar de cada uno de los intervinientes que “a quien identifico por su documento de identidad oficial provista de fotografía”, por lo que, el Notario de Munich D.^a Eleonore Traugott ha realizado las comprobaciones oportunas respecto a los números de identificación de las partes».

– defecto quinto. En cuanto a que es necesario que conste en el título inscribible los medios de pago (artículo 254 de la Ley Hipotecaria), «manifestar al respeto [sic] que dicho artículo lo que establece es que no se hará ninguna inscripción sino [sic] se acredita el pago de impuestos, en la escritura que nos ocupa se presentó ante la Conselleria de Hacienda, Economía y Administración pública de la Agencia Tributaria el modelo 600 del Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados».

– defecto sexto. En cuanto a que no se describen todos los requisitos exigidos en la legislación hipotecaria el inmueble que es objeto de transmisión, ya que no constan superficies, linderos y cuota de participación en la propiedad horizontal a efectos de que no haya duda en la identificación de la finca objeto de transmisión, «los artículos en los que fundamenta la registradora su defecto, hace referencia a una serie de circunstancias para identificar el inmueble que se transmite, si bien, en el documento que se pretende inscribir consta la dirección y el número de finca, debiendo tener en cuenta que no es una transmisión sino que uno de los propietarios se adjudica el 100 % del pleno dominio de la finca, por lo que, únicamente con el número de finca 76324 y la dirección sita en Valencia. en la calle (...) es suficiente, el resto de datos ya constan en la escritura de compraventa del cual ya es parte la recurrente, por lo que, el bien queda totalmente identificado, sin que pueda llevar a error, y el resto de datos constan en la escritura de compraventa protocolo 2634 del Notario de Valencia D. Alejandro Cervera Taullet donde la recurrente es parte y por tanto es conocedora del resto de circunstancias».

– defecto séptimo. En cuanto que siendo doña A. M. B. G. de nacionalidad española es necesaria la inscripción en el Registro Civil español la decisión relativa al divorcio/separación y el acuerdo de liquidación del régimen económico-matrimonial, reitera que «en ningún momento ha manifestado que se haya producido el divorcio, y que lo que se pretende inscribir es un acuerdo entre las partes de liquidación de un bien inmueble para su adquisición [sic] en pleno dominio de la parte recurrente, tampoco se pretende modificar el régimen económico matrimonial, por lo que no es necesaria ninguna inscripción en el Registro civil español, no siendo de aplicación el art. 266 del Reglamento del Registro [sic] civil».

2. Así las cosas y antes de examinar el fondo del recurso, es preciso abordar determinadas cuestiones de orden procedimental, puestas de manifiesto por la registradora en su informe, que sin duda delimitan al alcance de la resolución que haya de dictarse en el presente recurso. Así:

a) del examen de la documentación presentada con el escrito de recurso resulta que, aunque la interesada relaciona como documentación presentada la escritura protocolo T0153/2024 de la notaria de Múnich, doña Eleonore Traugott, con la Apostilla de la Haya y traducción jurada que se acompaña como documento número tres y la notificación de defectos como documento número cuatro dichos, en realidad dichos documentos no se acompañaban.

b) que la registradora remitió a la recurrente requerimiento para que aportarse los siguientes documentos: «1) Original de la nota de calificación efectuada por la Registradora de fecha 23 de septiembre de 2024; 2) La traducción de la escritura autorizada por la Notario de Múnich doña Eleonore Traugott el día 26 de enero de 2024 protocolo 1153 realizada por doña A. M. M.»; advirtiéndole que en el caso de no presentar la documentación requerida en el plazo de 10 días, se le tendría por desistida del recurso de conformidad con lo que dispone el artículo 68.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de octubre de 2003 y 18 de enero de 2006, entre otras.

c) que, con fecha de 25 de noviembre de 2024, no constando a la registradora que hubiera sido recogido el requerimiento, se le comunicó telefónicamente a la representante de la interesada que se le ha hecho un requerimiento por correo certificado y se personó en la oficina del Registro doña A. C. S., autorizada para realizar

los trámites en relación con el recurso por doña A. M. B. G. según escrito de fecha 10 de octubre de 2024 presentado junto con el escrito de interposición de recurso, realizándose en ese momento la notificación del requerimiento para que aportase la documentación.

d) con fecha 3 de diciembre de 2024, doña A. C. S., en representación de doña A. M. B. G. presentó escrito de manifestaciones junto con la documentación requerida: «1) Original de la nota de calificación efectuada por la Registradora que suscribe con fecha 23 de septiembre de 2024; 2) La traducción de la escritura autorizada por la Notario de Múnich doña Eleonore Traugott el día 26 de enero de 2024 protocolo 1153 realizada por doña A. M. M.». Además de la documentación requerida aportó la siguiente documentación: «1) el original de la escritura requerida; 2) la traducción del alemán de la escritura “anexo al convenio de separación y divorcio” de fecha 17 de mayo de 2024, que es la escritura autorizada por la Notario de Múnich doña Eleonore Traugott con el número de protocolo T0810/2014 [ha de ser 2024] y el original de dicha escritura».

Por lo tanto, es evidente que lo que se pretende inscribir en el Registro de la Propiedad en cuestión, es la citada escritura número de protocolo T0810/2024, autorizada por la notaria de Múnich, doña Eleonore Traugott.

Aclarado lo anterior, es indudable que, en cuanto a la documentación no presentada en el Registro para su calificación, y aportada posteriormente, ha de reiterarse que, en aplicación del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, aquella no puede, aquí y ahora, tenerse en cuenta, al no haberse presentado en tiempo y forma para la calificación. Recordemos, en tal sentido, lo que, en el informe se indica no fue presentado en su momento: – el certificado del Registro Civil de Valencia y la copia simple de la escritura de compraventa (ambos documentos aportados con el recurso), y los originales de las escrituras calificadas, que se aportaron el día 3 de diciembre de 2024 (recordemos que la que se pretende inscribir es el protocolo T0810/2024 de la notaria de Munich).

3. Procede, por consiguiente, que, a la vista de los documentos presentados con posterioridad a la calificación que se recurre, la registradora de la Propiedad de Valencia número 5 emita una nueva calificación, si bien este Centro Directivo, a la vista del expediente, estima conveniente puntualizar:

a) que del artículo 36 del Reglamento Hipotecario y de la reiterada doctrina de este Centro Directivo resulta que un documento extranjero solo es equivalente al documento español cuando concurren en su otorgamiento aquellos elementos estructurales que dan fuerza al documento público español, y que son: que sea autorizado por quien tenga atribuida en su país la competencia para dar fe pública; que el autorizante dé fe, es decir, garantice, la identificación del otorgante y la capacidad de éste para el acto o negocio que se formaliza; y que se acredite su equivalencia al documento público español previsto para el mismo fin, teniendo en cuenta que este juicio de equivalencia ha de hacerse en función del ordenamiento extranjero aplicable, pues es a éste al que corresponde determinar el alcance y eficacia de la actuación del autorizante, lo que a su vez impone que tal equivalencia sea debidamente acreditada, fuera del supuesto de que el registrador no lo considere preciso, por conocer la ley extranjera, a fin de que pueda permitir a la autoridad española realizar el juicio de equivalencia, previsto en la Ley 29/2015. Conforme al artículo 60 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil, la equivalencia tiene lugar sólo si se cumplen los requisitos establecidos en la legislación específica aplicable y siempre que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen.

b) constando en el Registro que el régimen económico-matrimonial es el de gananciales –y que la finca es ganancial–, al señalarse por la recurrente que el régimen económico-matrimonial es el de participación en los gananciales [sic]; con carácter previo a la inscripción de la liquidación del régimen económico matrimonial, deberá rectificarse la inscripción del Registro a efectos de inscribir los bienes de acuerdo con el

carácter que tenían de conformidad con su régimen económico matrimonial y con indicación de sus cuotas, si tienen carácter privativo.

Lo que sin duda no procede, es traer ahora a colación, esto es constante matrimonio, la elección de ley que prevé el citado artículo 9.2 del Código Civil para un momento anterior (a salvo siempre la posibilidad de otorgar capítulos matrimoniales ex artículo 9.3 del Código Civil y el Reglamento (UE) 2016/1103).

Recordar de nuevo que, en el supuesto que motiva este recurso, el matrimonio se celebró antes de la vigencia del citado Reglamento (UE) 2016/1103.

c) necesariamente, también, han de completarse las circunstancias relativas al domicilio y números de identificación fiscal (españoles) de don M. L. y doña A. M. B. G.; siendo ello necesario para poder comprobar la correspondencia entre estos y los titulares registrales; extremo claramente exigido por los artículos 254.2 de la Ley Hipotecaria, 9 y 20 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

Del mismo modo y en aplicación del citado artículo 254, es necesario que resulten debidamente acreditados, en el título inscribible, los medios de pago empleados, pues la consecuencia de incumplir esta exigencia legal es el cierre registral.

d) por lo que se refiere a la descripción del inmueble con los requisitos exigidos en la legislación hipotecaria, ello es igualmente exigible conforme disponen los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. Por último, de resultar que no se ha formalizado ante notario el divorcio de los otorgantes de la escritura número de protocolo T0810/2024, autorizada por la notaria de Múnich, doña Eleonore Traugott, carecerían de base las exigencias que, en este concreto extremo, indica la nota, al partir del presupuesto de un divorcio de los otorgantes contradicho en el recurso.

En vista de lo cual, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación recurrida, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho; dejando a salvo la posibilidad de presentar en el citado Registro, en tiempo y forma y cumpliendo las vigentes exigencias legales, la documentación aportada con posterioridad a la emisión de la nota de calificación recurrida. Documentos, todos ellos, que habrían de ser objeto de nueva 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, 16 de enero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.