



# **COMPRA DE INMUEBLES EN ESPAÑA POR ADQUIRENTES CON RÉGIMEN ECONÓMICO-MATRIMONIAL SOMETIDO A LEGISLACIÓN EXTRANJERA**

---

**Elena Poch Sohm  
Barcelona, 15.12.2017**



# ÍNDICE

---

- A) Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de septiembre de 2017
  - Hechos
  - Normativa aplicable
  - Argumentos del Registrador
  - Argumentos del Notario
  - Decisión de la DGRN
  
- B) Otras resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado
  
- C) Conclusiones

# A) Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de septiembre de 2017

## 1. HECHOS



- Escritura de compraventa: no se determina en qué proporción adquieren los cónyuges.
- Registrador de la Propiedad decide no practicar la inscripción.
- Calificación sustitutoria: la Registradora designada confirmó la nota de calificación.
- Notario autorizante interpuso recurso.

A) Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de septiembre de 2017

## 2. NORMATIVA APLICABLE

---

### ■ **Artículo 54 Reglamento Hipotecario**

- “**1.** Las inscripciones de partes indivisas de una finca o **derecho precisarán la porción ideal de cada condueño** con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente.
2. Esta regla se aplicará cuando las partes de un mismo bien, aun perteneciendo a un solo titular, tengan distinto carácter o distinto régimen.
3. No se considerará cumplido este requisito si la determinación se hiciere solamente con referencia a unidades de moneda, de medida superficial u otra forma análoga.”

### ■ **Artículo 92 Reglamento Hipotecario**

“ Cuando el régimen económico-matrimonial del adquirente o adquirentes casados estuviere **sometido a legislación extranjera**, la **inscripción** se practicará a favor de aquél o aquéllos haciéndose constar en ella que se **verifica con sujeción a su régimen matrimonial**, con indicación de éste, si constare.”

A) Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de septiembre de 2017

### 3. ARGUMENTOS DEL REGISTRADOR

---

- No consta en qué proporción compran la finca, siendo preciso que se determine en base al artículo 54 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 19 de diciembre de 2003, y 10 de enero de 2004.
- El artículo 92 RH tan solo opera, como excepción a lo dispuesto en el artículo 54, cuando ese régimen económico matrimonial no estaba debidamente determinado.

A) Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de septiembre de 2017

#### **4. ARGUMENTOS DEL NOTARIO**

---

- 1- Transmisión válida y eficaz, inscribible en base al art. 92 RH.
- 2- No se puede excluir la voluntad de las partes de acogerse al artículo 92 RH.
- 3- El artículo 92 RH no puede entenderse como una excepción al artículo 54 RH.
- 4- No se acredita debidamente el conocimiento de derecho extranjero; no se cumple con los requisitos establecidos en la resolución de 15 de febrero de 2016:
  - citar precepto
  - cuerpo legal
  - sentido, alcance e interpretación actuales de acuerdo con la jurisprudencia

A) Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de septiembre de 2017

## **5. DECISIÓN DE LA DGNR**

---

- La DGNR desestimó el recurso, por las siguientes razones:

1- Régimen de participación de las ganancias ( art. 1363 y siguientes BGB) se rige por las normas de separación de bienes.

## A) Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de septiembre de 2017

### 5. DECISIÓN DE LA DGNR

---

#### 2- El art.92 RH no tiene carácter preferente.

Audiencia Provincial de Alicante de 15 de diciembre de 2005

- “debe resolverse en primer lugar si la referencia que realiza el art.92 RH a la constancia del régimen económico matrimonial en caso de extranjeros está referida al título en sí, esto es, a la escritura y por ello sería suficiente para que la escritura tuviese acceso al registro que se hiciese constar que adquieren con sujeción a su régimen económico matrimonial [...], o bien la constancia viene referida al conocimiento que el registrador pueda tener del derecho extranjero de manera que, teniendo constancia del mismo es preciso la indicación en las escrituras, cuya inscripción se deniega, de la cuota que corresponde a cada uno de los adquirentes del bien objeto de inscripción, conforme al art.54 del RH.  
[...] Así, en caso de que el notario tuviese constancia del régimen matrimonial de los adquirentes sometidos a legislación extranjera, deberá hacerlo constar en la escritura, **la constancia del régimen matrimonial extranjero no debe quedar limitada sólo al notario sino que es también extensiva al registrador de la Propiedad** en virtud de la responsabilidad que asume en la inscripción del título [...].”

## A) Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de septiembre de 2017

### 5. DECISIÓN DE LA DGNR

---

- Resolución de la Dirección General de Registradores y Notariados de fecha 25 de julio de 2017
- " ... 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...".



## B) OTRAS RESOLUCIONES DE LA DGRN

---

- Resolución de la DGRN de 14 de octubre de 2003, Resolución de 16 de junio de 2014 y Resolución de 3 de mayo de 2016:

La DGRN recuerda que la práctica y la doctrina han llegado a la conclusión de **no entender necesario expresar el régimen en la inscripción, difiriendo el problema para el momento de la enajenación posterior** y por ello el art. 92 del Reglamento Hipotecario se limita a exigir que se exprese en la inscripción que el bien se adquiere con sujeción a su régimen matrimonial.

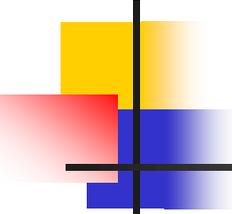


## B) OTRAS RESOLUCIONES DE LA DGRN

---

- Resolución de la DGRN día 24 de febrero de 2003:

Rechaza la calificación del Registrador, y establece que el requisito de expresar la proporción en que adquieren los compradores, de acuerdo con los artículos 54 del Reglamento Hipotecario y 10.1 del Código Civil, **sólo será necesario "cuando se trata de una comunidad romana, pero no cuando se adquiere para un régimen matrimonial de comunidad, pues en éste existe una comunidad germánica, sin cuotas, por lo que no pueden establecerse las mismas."**



## B) OTRAS RESOLUCIONES DE LA DGRN

---

- Resolución de la DGRN de 29 de octubre de 2002, Resolución de 3 de enero de 2003, Resolución de 27 de enero de 2003, Resolución de 28 de enero de 2003 y Resolución de 24 de febrero de 2003;
- Resolución de la DGRN de 19 de diciembre de 2003(caso de cónyuges británicos):

"Afirmado por el Registrador que el derecho británico desconoce la idea de régimen económico-matrimonial, por lo que la adquisición es como la de un sistema de separación y sin que esta afirmación haya sido desvirtuada, el art. 54 RH impone que debe fijarse la cuota indivisa correspondiente a cada uno de los adquirentes."



## C) CONCLUSIONES

---

- Derecho extranjero



Art.54 RH

- Equiparable a régimen  
separación de bienes



- Posibles problemas

- Derecho extranjero



Art.92 RH

- Equiparable a régimen  
de separación de bienes



