

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**13781** *Resolución de 14 de mayo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Oviedo n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña C. P. S. V. y don J. R. A. C. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Oviedo número 4, doña María Isabel Fernández Urrusuno, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 26 de octubre de 2021 por el notario de Oviedo, don Juan Antonio Escudero García, se otorgaba compraventa en la que aparece como compradora doña C. P. S. V., de nacionalidad española, casada en separación de bienes con don J. R. A. C.; expresaba que su matrimonio estaba sujeto al régimen de separación total de bienes, pactado en el acto de su matrimonio, lo que acreditaba con certificado de matrimonio del Registro Civil de Iquique (República de Chile), que exhibía al notario y que se acompañaría a la escritura si fuera preciso. La compareciente compraba la vivienda para sus bienes privativos.

Esta escritura causó calificación negativa en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 4 de fecha 28 de diciembre de 2021, por la que se señalaba que debía acreditarse que la compareciente estaba casada en régimen de separación de bienes y su inscripción en el Registro Civil aportando certificación del Registro Civil o capitulaciones matrimoniales en las que conste dicha inscripción.

Mediante diligencia, de fecha 28 de diciembre de 2021, se incorporaba certificado del Registro Civil de Iquique (República de Chile), debidamente apostillado en el que constaba lo siguiente: «Fecha celebración. 30 enero 2010, a las 19:00 horas. En el acto del matrimonio los contrayentes pactaron separación total de bienes»; la nueva presentación causó nueva calificación negativa, de fecha 19 de enero de 2022, en la que, además del defecto señalado en la anterior, se señalaba que en la escritura no constaba cuál sea la Ley aplicable al régimen económico-matrimonial y acreditar su contenido «a efectos de que pueda inscribirse el bien adquirido por la compradora con el carácter de privativo que consta en la escritura».

Mediante acta autorizada por el mismo notario ante el mismo y por sí, de fecha 27 de abril de 2022, el notario aclaraba la escritura anterior; expresaba que doña C. P. S. V. estaba casada en separación de bienes con don J. R. A. C.; acreditaba que su matrimonio estaba sujeto al régimen de separación total de bienes, pactado en el acto de su matrimonio, mediante certificado de matrimonio del Registro Civil de Iquique (República de Chile), debidamente apostillado (que se había incorporado a la anterior). Hacía constar lo siguiente: que contrajeron matrimonio en la República de Chile; que al contraer matrimonio, ella era de nacionalidad española y él de nacionalidad de la República de Chile, y ambos tenían residencia habitual en la citada república; que una vez celebrado el matrimonio ellos residieron en Chile y, posteriormente, se trasladaron a España donde él adquirió nacionalidad española; que, por tanto, conforme los apartados 2 y 3 del artículo 9 del Código Civil, están casados bajo el régimen de separación de bienes regulado por la República de Chile.

Presentada de nuevo toda la documentación anterior, causó calificación negativa de fecha 23 de mayo de 2022 en cuanto al primero de los defectos y se motivaba además en que «el derecho chileno no contempla como régimen legal del matrimonio, en defecto de capitulaciones, un régimen de separación de bienes, si el matrimonio se ha celebrado en Chile». Exigía, por tanto, capitulaciones matrimoniales inscritas.

Mediante acta, de fecha 13 de julio de 2022, en la que comparecían doña C. P. S. V. y don J. R. A. C., se subsanaba el segundo apellido de don J. R., que expresa y acreditaba que es «C.»; de nuevo reiteraban todas las manifestaciones hechas en el acta de fecha 27 de abril de 2022, y don J. R. A. C. manifestaba y confesaba que el dinero empleado por su esposa era de carácter privativo de la misma, solicitando ambos cónyuges que se inscribiera la finca con carácter privativo.

La nueva presentación causó calificación negativa de fecha 5 de agosto de 2022, señalando los mismos defectos anteriores.

Mediante acta autorizada por el mismo notario, de fecha 26 de diciembre de 2023, se complementaba y aclaraba la escritura anterior; comparecía doña C. P. S. V., haciendo constar expresamente que tiene nacionalidad española; manifestaba que contrajo matrimonio con don J. R. A. C. en la República de Chile; que al tiempo de contraer matrimonio ella ostentaba la nacionalidad española y don J. R. era nacional de la República de Chile, y ambos tenían su residencia habitual en dicha república; que, una vez contraído matrimonio, fijaron su residencia habitual en la República de Chile, donde residieron varios años, hasta su posterior traslado a residir en España, y que, por tanto, conforme al artículo 9.2 y 3 del Código Civil, la Ley que rige el matrimonio es la vigente en la República de Chile. También indicaba que su matrimonio fue objeto de inscripción en el Registro Civil del Consulado General de España en Santiago de Chile, como acreditaba con exhibición del libro de familia, del que se incorporaba al acta testimonio por fotocopia, y que en dicho Registro no fueron objeto de inscripción las capitulaciones matrimoniales acordadas al tiempo de la celebración del matrimonio. Además, manifestaba que, en virtud de lo expresado, el régimen de separación de bienes pactado por la compareciente y su esposo, al no estar inscrito en el Registro Civil español, no era susceptible de producir efectos en España, por lo que, en ausencia de capitulaciones, la compra, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, debía entenderse sujeta al régimen legal supletorio vigente en la República de Chile, que era el de la sociedad conyugal y solicitaba la inscripción del dominio adquirido con sujeción a dicho régimen legal de sociedad conyugal regulado en el Código Civil de Chile.

## II

Presentada la referida escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento: 113 Diario: 96.

Calificado nuevamente el precedente documento, escritura de compraventa otorgada el 26/10/2021 ante el notario de Oviedo Don Juan Antonio Escudero García, bajo el número de entrada 133 del Tomo 96 del Diario, acreditándose la liquidación de impuestos, calificada negativamente el 29 de agosto de 2023, habiéndose aportado el 27 de diciembre pasado un acta complementaria y aclaratoria autorizada el 26 de diciembre de 2023 por el mismo Notario, número 1718 de protocolo (E: 7960/2023) tras examinar los antecedentes del Registro, se acuerda suspender la inscripción en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos:

1. La precedente escritura otorgada el otorgada el 26/10/2021 ante el notario de Oviedo Don Juan Antonio Escudero García, bajo el número de protocolo 1664/2021, por la que los cónyuges Doña M. A. V. R. y Don P. F. A. venden a Doña C. P. S. V., con DNI/NIF (...), el predio Número (...), vivienda en la planta (...) del edificio número (...) de

la calle (...), en Oviedo, la finca registral 17383 de la Secc, 5.<sup>a</sup>, fue objeto de calificación negativa el 29 de agosto pasado, en los términos que resultan de la nota precedente.

2. Se manifiesta en la escritura que la compradora está casada con don J. R. A. C., no consta su nacionalidad, y que su matrimonio está sujeto al régimen de separación total de bienes, pactado en el acto de su matrimonio y que compra para sus bienes privativo y que se ha aportado al otorgamiento certificado de matrimonio del Registro Civil de Iquique, República de Chile, debidamente apostillado, que se acompañará a la escritura. A medio de diligencia de fecha 28/12/2021 consta incorporado a la escritura testimonio de dicho certificado.

No se acredita la inscripción del matrimonio y su régimen económico matrimonial en el Registro Civil español.

3. Con fecha 27/12/2023 se aporta Acta complementaria y aclaratoria autorizada el 26 de diciembre de 2023 por don Juan Antonio Escudero García, número 1718 de protocolo, en la que comparece la citada doña C. P. S. V., haciendo constar expresamente que tiene nacionalidad española, manifiesta que contrajo matrimonio con don J. R. A. C. en la República de Chile, que al tiempo de contraer matrimonio ella ostentaba la nacionalidad española y don J. R. era nacional de la República de Chile, y ambos tenían su residencia habitual en dicha república, que una vez contraído el matrimonio, fijaron su residencia habitual en la República de Chile, donde residieron varios años, hasta su posterior traslado a residir en España, y que, por tanto, conforme al artículo 9.2 y 3 del Código Civil, la ley que rige el matrimonio es la vigente en la República de Chile. También indica que su matrimonio fue objeto de inscripción en el Registro Civil del Consulado General de España en Santiago de Chile, como acredita con exhibición del Libro de Familia, del que se incorpora a la escritura testimonio por fotocopia y que en dicho Registro no fueron objeto de inscripción las capitulaciones matrimoniales acordadas al tiempo de la celebración del matrimonio.

Señala que, en virtud de lo expresado, el régimen de separación de bienes pactado por la compareciente y su esposo, al no estar inscrito en el Registro Civil español, no es susceptible de producir efectos en España, por lo que, en ausencia de capitulaciones, la compra, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, debe entenderse sujeta al régimen legal supletorio vigente en la República de Chile, que es el de la sociedad conyugal y solicita la inscripción del dominio adquirido con sujeción a dicho régimen legal de sociedad conyugal regulado en el Código Civil de Chile.

#### Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 1, 3, 4, 9, 18, 19bis, 21, 65, 258, 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y 33, 34, 36, 51, 75, 92 a 96, 98 de su Reglamento; 9, 10, 12 Código Civil, 23, 24 Ley Notariado, 156, 159, 168.4 Reglamento Notarial, 4, 9, 10, 17, 19, 21, 24, 28, 30, 58 y ss Ley Registro Civil; 281 Ley Enjuiciamiento Civil, Convenio de La Haya de 5-10-1961 sobre la apostilla; Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil -artículo 33 a 36; DA 1.<sup>a</sup>.; Reglamento (UE) n.º 2016/1103, y concordantes y, entre otras, Resoluciones de la DGSJyFP de 16 noviembre 2005, 5 de febrero de 2005, 5 de marzo de 2007, 20 de enero y 15 de julio de 2011, 13 de marzo de 2012, 17 de abril de 2013, 3 de febrero de 2014, 4 de diciembre de 2015, 3 de agosto de 2016, 20 de enero de 2014, 9 de julio de 2014, 1 de marzo de 2015, 27 de abril de 2015, 15 de febrero de 2016, 3 de mayo de 2016, 15 de marzo de 2017, 6 y 7 de noviembre de 2019, y 15 de junio de 2009, 5 de marzo de 2010, 20 de diciembre de 2011, 5 de marzo de 2014, 7 de septiembre y 17 de noviembre de 2015, 12 de febrero de 2016, 30 de junio, 25 de julio, 31 de agosto, 29 de septiembre y 26 de octubre de 2017, 2 de abril, 7 y 10 de septiembre, 19 de octubre y 5 de diciembre de 2018 y 4 de enero, 1 de marzo, 7 de junio y 6 de noviembre de 2019, 29 de octubre de 2020 y 25 de octubre de 2021 se suspende la inscripción por los siguientes defectos:

1. En la escritura presentada se lleva a efecto la compra de una finca. Resulta de la misma y del acta complementaria aportada que la compradora, doña C. P. S., tiene

nacionalidad española, que está casada con don J. R. A. C., de nacionalidad chilena, y que la ley material que rige el matrimonio es la chilena. Su régimen económico matrimonial es de separación total de bienes, pactado en el acto del matrimonio.

Se incorporan a la escritura certificado de matrimonio expedido por el Registro Civil del Chile, en el que consta haberse celebrado el 30/01/2010 y que en el acto del matrimonio los contrayentes pactaron separación total de bienes y copia testimoniada de Libro de Familia expedido por el Consulado General de España en Santiago de Chile, en el que consta que contrajeron matrimonio el 30 de enero de 2010.

El certificado de matrimonio emitido en Chile acredita que, en el acto de celebración del matrimonio en Chile, la interesada y su esposo acordaron la sujeción al régimen económico matrimonial de separación total de bienes conforme a lo dispuesto en el artículo 1715 del Código civil chileno.

Al tratarse de un régimen pactado, el artículo 1333 del Código civil establece que “en toda inscripción de matrimonio en el Registro Civil se hará mención, en su caso, de las capitulaciones matrimoniales que se hubieren otorgado, así como de los pactos, resoluciones judiciales y demás hechos que modifiquen el régimen económico del matrimonio. Si aquéllas o éstos afectaren a inmuebles, se tomará razón en el Registro de la Propiedad, en la forma y a los efectos previstos en la Ley Hipotecaria”. En consonancia, el artículo 266 del Reglamento del Registro Civil, señala que “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”. Y el 75 del RH añade que “[d]e conformidad con el artículo 1333 del Código civil, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad las capitulaciones matrimoniales en cuanto contengan respecto a bienes inmuebles o derechos reales determinados, alguno de los actos a que se refieren los artículos 2 de la Ley y 7 de este Reglamento”.

En consecuencia, en el caso de matrimonios inscribibles en el Registro Civil español, la inscripción de las capitulaciones matrimoniales en el Registro de la Propiedad deberá realizarse a partir de la correspondiente certificación del Registro Civil.

De conformidad con lo previsto en el artículo 9.1.º de la Ley del Registro Civil de 2011 (antiguo artículo 15 de la Ley del Registro Civil de 1957) son inscribibles los matrimonios celebrados por españoles (en España o en el extranjero) así como los celebrados (acaecidos) en territorio español, aunque los contrayentes sean extranjeros. En consecuencia, siendo la interesada de nacionalidad española, su matrimonio, que ya consta inscrito, así como su régimen económico matrimonial pactado, deben constar inscritos en el Registro Civil español, cuya certificación ha de ser aportada para la inscripción en el Registro de la Propiedad.

En casos como el examinado de régimen pactado, dado que uno de los cónyuges ostenta nacionalidad española, el matrimonio, aun celebrado en el extranjero, es susceptible de inscripción en el Registro Civil español (artículos 9, 10 LRC y concordantes, antes, art 15 LRC 1957). Como se ha indicado, conforme al artículo 15 LRC de 1957 y 9 LRC 2011 son inscribibles en el Registro civil los matrimonios celebrados en España, con independencia de la nacionalidad de los cónyuges, los celebrados en el extranjero, siempre que al menos uno de los cónyuges sea español y los matrimonios celebrados en el extranjero por extranjeros si luego uno de ellos, al menos, adquiere la nacionalidad española, pues se trata de un acto que afecta al estado civil de un español.

En consecuencia, para la inscripción en el Registro de la Propiedad es necesario aportar la nota o certificación de la inscripción de las capitulaciones en el Registro Civil español, en aplicación del artículo 1333 Código Civil, 75 del Reglamento Hipotecario y 266 del Reglamento del Registro Civil.

Resulta contradictorio la acreditación, a través del certificado del Registro Civil de la República de Chile incorporado a la escritura, debidamente apostillado, de que el

régimen económico matrimonial de la compradora es el pactado de separación de bienes, con la afirmación de que, a efectos de la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad, la compradora debe entenderse casada con sujeción a régimen legal de sociedad conyugal.

No puede admitirse, por un lado, la existencia de un régimen de separación de bienes pactado y acreditado, con la afirmación indicada de que, a efectos del Registro de la Propiedad español, deba entenderse que el régimen es el legal supletorio chileno de sociedad conyugal y practicar la inscripción con sujeción al mismo.

Por tanto, en el presente caso, deberá acreditarse el requisito de su inscripción (del régimen pactado de separación de bienes) en el Registro Civil español.

La presente nota de calificación (...)

Oviedo, fecha firma electrónica Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marta Isabel Fernández Urrusuno registrador/a de Registro Propiedad de Oviedo 4 a día dieciocho de enero del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. P. S. V. y don J. R. A. C. interpusieron recurso el día 16 de febrero de 2024 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaban lo siguiente:

«Primero. Como cuestión preliminar, se hace constar que Don J. R. A. C. suscribe igualmente el presente recurso, por una parte, por haber sido otorgante de una de las escrituras complementarias de la principal, y, por otra, para dejar constancia de la total sintonía de ambos cónyuges y su interés común en obtener la inscripción de la escritura en la forma y bajo el régimen económico-matrimonial que legalmente pueda proceder.

Segundo. No pueden dejar de constatar los recurrentes la absoluta perplejidad que les produce la dificultad para inscribir una escritura de compraventa de un inmueble, sin mayores complicaciones, por una causa que les afecta exclusivamente a ellos, sin que haya terceros implicados, como es el régimen económico-matrimonial bajo el que se entienda hecha la adquisición. Efectivamente, les resulta de muy difícil comprensión que no exista para la Sra. Registradora forma razonablemente posible de que se practique la inscripción; estando ambos cónyuges de acuerdo en que la inscripción se practique considerándose realizada bajo uno u otro régimen económico-matrimonial, cuestión que "prima facie" les afecta a ellos exclusivamente, sin que sea una cuestión que directamente afecte a terceros.

No puede alegarse que los posibles e hipotéticos acreedores de uno u otro cónyuge pudieren ser terceros a estos efectos, cuando en el Derecho Español los regímenes económico-matrimoniales en las adquisiciones de inmuebles se inscriben por la simple declaración de los cónyuges, si se trata de los regímenes legales supletorios, o cuando uno de los cónyuges confiesa el carácter privativo del dinero empleado en la adquisición. Lógicamente los hipotéticos acreedores tendrán siempre la posibilidad de impugnar tal declaración si la consideran falsa o errónea, así como de acreditar que la procedencia de los recursos económicos invertidos para la adquisición, son de procedencia distinta, etc.; pero no son interesados en el acto de determinación del régimen de las adquisiciones de bienes por uno o ambos cónyuges.

Tercero. Del proceso relacionado en la exposición del presente recurso, que, lógicamente, debe considerarse en su conjunto, resultan los siguientes hechos relevantes:

1.º Doña C. P. adquiere un inmueble, haciendo constar que su régimen matrimonial es el de separación total de bienes regulado por el Derecho de Chile.

2.º Resulta acreditado que la Ley aplicable es la de la República de Chile y se acredita que en el Registro Civil de Chile consta contraído el matrimonio bajo dicho régimen de separación total.

3.º Cuando se practica la inscripción del matrimonio en el Registro Civil del Consulado Español de Santiago de Chile, no se practica la indicación del régimen económico-matrimonial anterior, puesto que no consta otorgado en escritura pública.

4.º Vista la demora en la inscripción de la escritura de compraventa, y, para resolver esa situación, Don J. R. A. C., manifiesta la privatividad del dinero empleado por su esposa para la adquisición, con el fin de obtener, al menos, la inscripción como privativo por confesión; sin perjuicio de, en un futuro, poder acreditar fehacientemente el carácter privativo.

4. [sic]º Posteriormente, realizadas diversas gestiones por los aquí recurrentes, con la finalidad e intentar la indicación de su régimen económico-matrimonial en el Registro Civil Español, y ante la imposibilidad en la práctica, de obtener la citada indicación, puesto que sin ella no surte efectos en el Ordenamiento Español, se solicita la inscripción bajo el régimen legal de comunidad supletorio en la República de Chile, Ley aplicable, como ya se vio, al régimen económico-matrimonial de los recurrentes.

Cuarto. En cuanto a la calificación de la Sra. Registradora, de fecha 5 de Agosto de 2.022, es decir, la relativa a la confesión de privatividad realizada por Don J. R. A. C., los recurrentes manifiestan su total desacuerdo con la misma, en base a lo siguiente:

1.º El artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario establece que, si la privatividad resultare sólo de la confesión del consorte, se expresará dicha circunstancia en la inscripción y ésta se practicará a nombre del cónyuge a cuyo favor se haga aquélla.

Dicho artículo, si bien está referido al ámbito de la sociedad de gananciales regulada en el Código Civil español, con el fin de permitir una desactivación, aunque incompleta, de la presunción de ganancialidad, entienden los recurrentes que es de carácter claramente aplicable por analogía a cualquier sistema legal cuyo régimen legal supletorio sea de comunidad en las adquisiciones realizadas a título oneroso durante el matrimonio.

En definitiva, una confesión del cónyuge mayor de edad que podría ser perjudicado por la adquisición, es una manifestación de voluntad válida en España, en Chile o en Australia, que vincula a su titular, con los efectos que sean procedentes según el ordenamiento jurídico en cuyo ámbito haya de aplicarse.

En su caso, Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, como la de 30 de enero de 2.023 reconoce implícitamente la posibilidad de realizar tales declaraciones o confesiones, requiriéndose la intervención de los interesados para manifestar su consentimiento.

2.º Los señores comparecientes entienden que, al remitir la confesión de privatividad a la Ley que regula los efectos del matrimonio incurre en un error, No se trata de hacer un tránsito a la aplicación de la Ley Española a los efectos del matrimonio, sino de que se trata de la inscripción de un inmueble sito en España, y en cuya legislación vigente se atribuye un determinado efecto a la confesión de privatividad de un cónyuge en las adquisiciones realizadas por el otro, cuya regulación entienden los recurrentes que es perfectamente aplicable al caso, independientemente de los efectos que internamente pueda atribuirle la Ley aplicable a las relaciones económicas del matrimonio.

No consideran, por tanto, que deba probarse en absoluto la virtualidad que el Derecho chileno atribuya a la manifestación de privatividad.

3.º Por otra parte, la Sra. Registradora señala que resulta contradictorio el hecho de que, estando los interesados casados bajo el régimen de separación total de bienes, se haga por parte del cónyuge una confesión de privatividad.

Igualmente manifiestan los recurrentes su absoluto desacuerdo con dicho argumento. Como sabe muy bien la Sra. Registradora la confesión de privatividad se realizó en este caso con la finalidad de poder obtener la inscripción de la adquisición en el Registro de la Propiedad, ante la situación de inseguridad que provocaba el hecho de la dificultad y demora para obtener la inscripción en el Registro Civil español del régimen

de separación total de bienes de los recurrentes, y, desde luego, no es en absoluto contradictoria con el régimen económico-matrimonial pactado; como lo prueba el hecho de la posibilidad de que pueda realizarse la confesión por el cónyuge, y, posteriormente, acreditarse fehacientemente el carácter privativo del bien, reflejándose dicha circunstancia en el Registro de la Propiedad (como se desprende claramente del propio artículo 95 del Reglamento Hipotecario).

De ninguna manera resulta, pues, contradictorio que se manifieste por uno de los cónyuges que el dinero empleado en la adquisición del bien es privativo el otro, cuando manifiestan, sin poderlo acreditar debidamente a juicio de la Sra. Registradora, estar casados en régimen de separación de bienes, ¿o es que no es cierto que el dinero empleado era privativo de Doña C. P.? Más bien lo contradictorio sería que declarara lo contrario.

Por tanto, manifiestan su total desacuerdo con la nota de calificación referida, a los efectos que pudieren proceder, y dado que todos los documentos y calificaciones a que el presente escrito se refiere, conforman un “iter” y proceso único.

Quinto. Con relación a la calificación de la Sra. Registradora, de fecha dieciocho de enero de dos mil veinticuatro, manifiestan asimismo su total desacuerdo con la misma, en base a los fundamentos siguientes:

1.º Si se parte de la posición de la Sra. Registradora, en cuanto a no considerar bastante las certificaciones aportadas, puesto que exige que el régimen de separación total de bienes se indique en el Registro Civil español, se hace constar la imposibilidad de practicar dicha indicación, en base a las razones siguientes:

– La indicación no se practicó al realizarse la inscripción del matrimonio en el Registro Civil Consular español, a pesar de que el régimen constaba manifestado en el acta de celebración del matrimonio del Registro Civil chileno, porque el Encargado del citado Registro consular consideró necesario para ello aportar una escritura pública de capitulaciones matrimoniales, como requisito de validez de los pactos capitulares en el Derecho español. Además, este hecho pasó desapercibido a los aquí recurrentes, en dicho momento, con lo cual no se pudo intentar su subsanación por cualquier vía legal.

– No se otorgaron capitulaciones matrimoniales, sino que el régimen se indicó en el Registro Civil chileno por declaración directa ante el titular de dicho Registro, en el momento de la celebración del matrimonio, por lo cual nunca podrán aportarse al Registro Civil español para su indicación.

Por todo ello, la situación actual es que los cónyuges acordaron en un país extranjero un régimen económico-matrimonial cuyo régimen se ha llegado a la situación de que no puede ser objeto de indicación en el Registro Civil español, con lo cual es inexistente para el Ordenamiento Jurídico Español, y no puede tener efectos frente a terceros (entre ellos, las autoridades y funcionarios públicos del Estado Español ante quienes se pretendiere hacer valer).

De tal manera, si el régimen pactado no tiene virtualidad o efecto alguno en el Ordenamiento Español, la conclusión obvia es que, puesto que la Ley aplicable a los efectos del matrimonio es la de la República de Chile (como reiteradamente ha sostenido la Sra. Registradora), a los efectos del Ordenamiento Español, los recurrentes están casados bajo el régimen de comunidad, que es el régimen legal supletorio en dicha república.

En cuanto a la no oponibilidad del régimen convencional no indicado en el Registro Civil, existen numerosas Resoluciones de la Dirección General, a título de mero ejemplo, la de 30 de Junio de 2.021, que se refiere a capitulaciones que serían inscribibles en un Registro Civil extranjero.

2.º Por tanto, entienden que la Sra. Registradora es totalmente inconsecuente en su calificación: exige la aplicación de la Ley Española para la validez de las capitulaciones matrimoniales, pero, cuando resulta que el régimen matrimonial pactado

en Chile no puede ser objeto de indicación en el Registro Civil español, y, por lo tanto, no surte efectos jurídicos en España; resulta que sí surte efectos para impedir la inscripción de la compraventa.

La Sra. Registradora no puede sostener a la vez que el régimen pactado no surte efectos en el Ordenamiento Jurídico Español, pero que sí tiene efectos para impedir la inscripción de la escritura de compraventa.

Por otra parte, considera como irrefutable la manifestación de Doña C. P. en el sentido de haberse contraído el matrimonio bajo el régimen de separación absoluta de bienes, pero no atribuye efecto alguno a las otras manifestaciones realizadas por los interesados, como la declaración de privatividad o la relativa al hecho de la imposibilidad de indicación del régimen matrimonial en el Registro Civil español.

3.º La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha venido manteniendo una doctrina flexible en cuanto a la constancia del régimen económico-matrimonial de otorgantes extranjeros, difiriendo al momento de la futura transmisión la acreditación de los requisitos necesarios para la misma, según la Ley aplicable. En concreto, la Resolución de 30 de enero de 2.023, que se cita a título de mero ejemplo entre otras varias, señala:

“Así, frente a la regla general de nuestro sistema registral, que exige que esté claramente determinada la extensión de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad (artículo 51.6.ª Reglamento Hipotecario), y aunque, desde un punto de vista estrictamente dogmático, para la adquisición de un bien por extranjero casado debería acreditarse el régimen económico en ese momento, a fin de inscribir dicho bien según la determinación de dicho régimen, tal y como preceptúa el artículo 51.9.ªa), del Reglamento Hipotecario, lo cierto es que tales reglas están flexibilizadas para los supuestos de inscripción de bienes a favor de adquirentes casados sometidos a legislación extranjera, pues no se exige la acreditación ‘a priori’ del régimen económico-matrimonial, bastando que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, haciéndose constar en la inscripción que se verificará con sujeción a su régimen matrimonial (artículo 92 Reglamento Hipotecario). En efecto, teniendo en cuenta, por un lado, la problemática que plantea la prueba del régimen económico matrimonial de los sujetos a legislación extranjera, y, por otro, que lo determinante será observar, en el momento de la disposición del bien, las normas y pactos que como consecuencia del régimen económico matrimonial sean aplicables respecto de dicho bien, este Centro Directivo primero y el artículo 92 del Reglamento Hipotecario después (desde la reforma de 1982), asumieron que la solución más acertada consiste en aplazar tal prueba para el momento de la enajenación o gravamen posterior, inscribiéndose la adquisición sin necesidad de expresar el régimen en la inscripción («con indicación de éste, si constare» expresa la disposición ‘in fine’ de ese precepto reglamentario), difiriendo la prueba para el momento de la enajenación posterior.”

Por otra parte, la Resolución de 28 de noviembre de 2022, extiende el mismo criterio de flexibilidad a los matrimonios en que un contrayente es español y el otro extranjero.

En el presente caso, se alegó inicialmente la existencia de un régimen de separación absoluta de bienes pactado por los aquí recurrentes con arreglo a la Ley de la República de Chile, indudablemente aplicable a los efectos económicos del matrimonio, dada su fecha de celebración. Posteriormente, advertida la imposibilidad de practicar la indicación de dicho régimen en el Registro Civil español, dada la inoponibilidad del mismo frente a terceros en el Ordenamiento Jurídico español, así como la imposibilidad de pactar un régimen de separación con efectos retroactivos, solo cabe concluir que el bien se adquirió, a los efectos legales, bajo el régimen legal supletorio vigente en la República de Chile al momento de contraer matrimonio los recurrentes.

No existe por tanto confusión ni contradicción alguna, máxime cuando ambos interesados actúan de consuno, como queda puesto de manifiesto a lo largo del presente escrito.

4.º En conclusión, la situación en que se encuentran los recurrentes por consecuencia de las sucesivas calificaciones de la Sra. Registradora, es la siguiente:

– No pueden practicar la indicación del régimen económico-matrimonial de separación total de bienes en el Registro Civil español, por las razones ya señaladas en el presente escrito.

– No pueden, por tanto, conseguir la inscripción de la escritura de compraventa con arreglo a dicho régimen, puesto que no tiene eficacia jurídica en España.

– No pueden, según la Sra. Registradora, inscribirlo como privativo por confesión, porque dicha manifestación es contradictoria con el régimen económico-matrimonial manifestado (cuyo régimen, según la propia Sra. Registradora, no surte ningún efecto en España).

– No pueden tampoco, según la Sra. Registradora, inscribirlo con arreglo al régimen legal supletorio establecido en la Ley aplicable a la sucesión (La Ley de la República de Chile), porque parece ser que el régimen pactado sí que surte efectos para impedir dicha inscripción, aunque el mismo sea inexistente para el Ordenamiento Jurídico español.

– No pueden, para resolver el problema, formalizar un pacto capitular ratificando o adoptando el régimen de separación absoluta de bienes, puesto que su eficacia frente a terceros sería posterior a la fecha de compraventa.

Por ello, si ninguna de dichas alternativas es factible, instan a que se ofrezca por parte de la Sra. Registradora una solución razonable.

5.º Concluyen los recurrentes haciendo constar que, a su juicio, e independientemente de los argumentos de tipo formal que quieran oponérseles, es inconcebible que no pueda inscribirse la propiedad del bien adquirido por una cuestión que, directamente, afecta solamente a ambos cónyuges, estando los interesados conformes con que se practique la inscripción como sujeta al régimen económico-matrimonial que legalmente sea viable.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 7 de marzo de 2024, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 -apartados 1, 2 y 3-, 10.1, 12 -apartados 1, 4 y 6-, 1333 y 1392 del Código Civil; 3, 18, 21, 38 y 326 de la Ley Hipotecaria; 53 de la Ley del Notariado; 60 y 77 de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil; 20, 21, 22, 26, 28 y 69 del 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; 266 del Decreto de 14 de noviembre de 1958 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Registro Civil; 33, 34, 35, 36, 51.6.<sup>a</sup> y 9.<sup>a</sup>, 54, 90 y 92 a 96 del Reglamento Hipotecario; 159, 161 y 168.4.<sup>a</sup> del Reglamento Notarial; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de enero de 1983, 28 de noviembre de 1988, 16 de noviembre de 1994, 5 de julio de 1995, 21 de mayo de 1998, 5 de marzo y 18 de octubre de 1999, 7 de diciembre de 2000, 13 de octubre y 19 de diciembre de 2003, 10 de enero y 4 y 12 de febrero de 2004, 14 de febrero y 10 de octubre de 2005, 11 de octubre de 2006, 5 y 7 de marzo de 2007, 15 de junio de 2009, 5 y 22 de marzo y 2 de junio de 2010, 20 de diciembre de 2011, 27 de febrero de 2013, 13 de agosto de 2014, 20 de julio y 4 de diciembre de 2015, 15 de febrero de 2016, 5 de enero, 2 de febrero, 17 de abril, 25 de julio y 31 de agosto y 14 de diciembre de 2017, 5 de marzo, 2 de abril y 7 y 10 de septiembre, 19 de octubre y 18 de diciembre de 2018

y 27 de febrero, 1 de marzo y 7 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de junio, 28 de julio, 15 y 28 de septiembre y 9 y 29 de octubre de 2020, 11 de mayo y 21 y 28 de noviembre de 2022, 30 de enero y 12 de diciembre de 2023 y 23 de enero de 2024 y las que en las mismas se citan.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren cronológicamente los hechos y circunstancias siguientes:

– El día 26 de octubre de 2021 se otorga dicha escritura de compraventa en la que aparece como compradora doña C. P. S. V., de nacionalidad española, casada en separación de bienes con don J. R. A. C.; expresa que su matrimonio está sujeto al régimen de separación total de bienes, pactado en el acto de su matrimonio, lo que acredita con certificado de matrimonio del Registro Civil de Iquique (República de Chile), que exhibe al notario y que -según se afirma- se acompañará a la primera copia de dicha escritura. La compareciente compra la vivienda «para sus bienes privativos».

– Esta escritura causó calificación negativa de 28 de diciembre de 2021 por la que se señaló que debía acreditarse que la compareciente estaba casada en régimen de separación de bienes y su inscripción en el Registro Civil aportando certificación de éste o capitulaciones matrimoniales en las que conste dicha inscripción.

– Mediante diligencia de fecha 28 de diciembre de 2021, se incorpora certificado del Registro Civil de Iquique (República de Chile), debidamente apostillado en el que consta lo siguiente: «Fecha celebración. 30 Enero 2010, a las 19:00 horas. En el acto del matrimonio los contrayentes pactaron separación total de bienes»; la nueva presentación causó nueva calificación negativa de fecha 19 de enero de 2022, en la que además del defecto señalado en la anterior, se señala que en la escritura no consta cual sea la Ley aplicable al régimen económico-matrimonial y acreditar su contenido «a efectos de que pueda inscribirse el bien adquirido por la compradora con el carácter de privativo que consta en la escritura».

– Mediante acta de fecha 27 de abril de 2022, el notario aclara la escritura anterior; expresa que doña C. P. S. V., casada en separación de bienes con don J. R. A. C., acredita que su matrimonio está sujeto al régimen de separación total de bienes, pactado en el acto de su matrimonio, mediante certificado de matrimonio del Registro Civil de Iquique (República de Chile), debidamente apostillado (que se ha incorporado a la anterior). Hace constar lo siguiente: que contrajeron matrimonio en la República de Chile; que, al contraer matrimonio, ella era de nacionalidad española y él de nacionalidad de la República de Chile, y ambos tenían residencia habitual en la citada república; que, una vez celebrado el matrimonio, ellos residieron en Chile y, posteriormente, se trasladaron a España, donde él adquirió nacionalidad española; que, por tanto, conforme los apartados 2 y 3 del artículo 9 del Código Civil, están casados bajo el régimen de separación de bienes regulado por la República de Chile.

– Presentada de nuevo toda la documentación anterior, causó calificación negativa de fecha 23 de mayo de 2022 en cuanto al primero de los defectos y se expresa además que «el derecho chileno no contempla como régimen legal del matrimonio, en defecto de capitulaciones, un régimen de separación de bienes, si el matrimonio se ha celebrado en Chile». Exige, por tanto, capitulaciones matrimoniales inscritas.

– Mediante acta, de fecha 13 de julio de 2022, en la que comparecen doña C. P. S. V. y don J. R. A. C., se subsana el segundo apellido de don J. R., que expresa y acredita que es «C.»; de nuevo reiteran todas las manifestaciones hechas en el acta de fecha 27 de abril de 2022; y don J. R. A. C. manifiesta y confiesa que el dinero empleado por su esposa es de carácter privativo de la misma, solicitando ambos cónyuges que se inscriba la finca con carácter privativo.

– La nueva presentación causó calificación negativa de fecha 5 de agosto de 2022 señalando los mismos defectos anteriores.

– Mediante acta de fecha 26 de diciembre de 2023, se complementa y aclara la escritura anterior; comparece doña C. P. S. V., haciendo constar expresamente que tiene nacionalidad española, manifiesta que contrajo matrimonio con don J. R. A. C. en la República de Chile, que al tiempo de contraer matrimonio ella ostentaba la nacionalidad española y don J. R. A. C. era nacional de la República de Chile, y ambos tenían su residencia habitual en dicha república, que, una vez contraído el matrimonio, fijaron su residencia habitual en la República de Chile, donde residieron varios años, hasta su posterior traslado a residir en España, y que, por tanto, conforme al artículo 9, apartados 2 y 3, del Código Civil, la Ley que rige el matrimonio es la vigente en la República de Chile. También indica que su matrimonio fue objeto de inscripción en el Registro Civil del Consulado General de España en Santiago de Chile, como acredita con exhibición del libro de familia, del que se incorpora al acta testimonio por fotocopia y que en dicho Registro no fueron objeto de inscripción las capitulaciones matrimoniales acordadas al tiempo de la celebración del matrimonio. Además manifiesta que, en virtud de lo expresado, el régimen de separación de bienes pactado por la compareciente y su esposo, al no estar inscrito en el Registro Civil español, no es susceptible de producir efectos en España, por lo que, en ausencia de capitulaciones, la compra, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, debe entenderse sujeta al régimen legal supletorio vigente en la República de Chile, que es el de la sociedad conyugal y solicita la inscripción del dominio adquirido con sujeción a dicho régimen legal de sociedad conyugal regulado en el Código Civil de Chile.

La registradora, esta vez, señala como defecto que es necesario aportar la nota o certificación de la inscripción de las capitulaciones en el Registro Civil español; que resulta contradictoria la acreditación, a través del certificado del Registro Civil de la República de Chile incorporado a la escritura debidamente apostillado, de que el régimen económico-matrimonial de la compradora es el pactado de separación de bienes, con la afirmación de que, a efectos de la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad, la compradora debe entenderse casada con sujeción a régimen legal de sociedad conyugal; lo motiva en que no puede admitirse, por un lado, la existencia de un régimen de separación de bienes pactado y acreditado, con la afirmación indicada de que, a efectos del Registro de la Propiedad español, deba entenderse que el régimen es el legal supletorio chileno de sociedad conyugal y practicar la inscripción con sujeción al mismo; que, por tanto, en el presente caso, deberá acreditarse la inscripción del régimen pactado de separación de bienes en el Registro Civil español.

Los recurrentes hacen un relato pormenorizado de los diferentes hechos y escrituras que se han realizado al hilo de las diversas calificaciones negativas que han causado cada uno de ellos; que en cuanto a la confesión de privatividad hecha, si bien está referida al ámbito de la sociedad de gananciales regulada en el Código Civil español, con el fin de permitir una desactivación aunque incompleta de la presunción de ganancialidad, entienden los recurrentes que es de carácter claramente aplicable por analogía a cualquier sistema legal cuyo régimen legal supletorio sea de comunidad en las adquisiciones realizadas a título oneroso durante el matrimonio; que la confesión de privatividad de un cónyuge en las adquisiciones realizadas por el otro, es perfectamente aplicable al caso, independientemente de los efectos que internamente pueda atribuirle la ley aplicable a las relaciones económicas del matrimonio; que la confesión de privatividad se realizó con la finalidad de poder obtener la inscripción de la adquisición en el Registro, ante la situación de inseguridad producida por las calificaciones negativas sucesivas; que no se otorgaron capitulaciones matrimoniales, sino que el régimen se indicó en el Registro Civil chileno por declaración directa ante el titular de dicho Registro, en el momento de la celebración del matrimonio, por lo cual nunca podrán aportarse al Registro Civil español para su indicación; que, por todo ello, la situación actual es que los cónyuges acordaron en un país extranjero un régimen económico matrimonial y se ha llegado a la situación de que no puede ser objeto de indicación en el Registro Civil español, con lo cual es inexistente para el ordenamiento jurídico español, y no puede tener efectos frente a terceros; que si el régimen pactado no tiene virtualidad o efecto

alguno en el ordenamiento español, la conclusión obvia es que, puesto que la ley aplicable a los efectos del matrimonio es la de la República de Chile, a los efectos del ordenamiento español, los recurrentes están casados bajo el régimen de comunidad, que es el régimen legal supletorio en dicha república; que, a la vista de que tienen todas las posibilidades cerradas, «instan a que se ofrezca por parte de la Sra. Registradora una solución razonable»; que están conformes con que se practique la inscripción como sujeta al régimen económico-matrimonial que «legalmente sea viable».

2. Limitado el recurso a la nota de calificación de fecha 18 de enero de 2024, en primer lugar debe confirmarse la objeción respecto a que resulta contradictorio que, siendo acreditado que el régimen económico-matrimonial de la compradora es el pactado de separación de bienes, se afirme que, a efectos de la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad, la compradora deba entenderse casada con sujeción a régimen legal de sociedad conyugal.

3. En segundo lugar, señala la registradora que, por tanto, en el presente caso, deberá acreditarse el requisito de la inscripción del régimen pactado de separación de bienes en el Registro Civil español; en definitiva, que es necesario «aportar la nota o certificación de la inscripción de las capitulaciones en el Registro Civil español».

El artículo 266 del Reglamento del Registro Civil exige, en su párrafo sexto, que en las inscripciones que en cualquier otro Registro -y, por tanto, en el Registro de la Propiedad- produzcan los hechos que afecten al régimen económico-matrimonial, han de expresarse los datos de inscripción en el Registro Civil (tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho), que se acreditarán por certificación, por el libro de familia o por la nota al pie del documento. Y dispone que «de no acreditarse se suspenderá la inscripción por defecto subsanable».

Los términos de este precepto reglamentario son claros. Pero, respecto del estado civil de los otorgantes de escrituras públicas que hayan de acceder al Registro de la Propiedad, debe distinguirse claramente entre aquellos casos en los que, por resultar afectada la titularidad previamente inscrita o la legitimación del otorgante, es necesario acreditar documentalmente dicho estado, y aquellos otros en los cuales, por no darse tales circunstancias y tratarse sólo de completar la identificación de la persona ha de bastar la manifestación del interesado.

El artículo 159 del Reglamento Notarial, en su redacción vigente, tras prescribir que «las circunstancias relativas al estado de cada compareciente se expresarán diciendo si es soltero, casado, separado judicialmente, viudo o divorciado», establece, de manera que no deja lugar a dudas, que «las circunstancias a que se refiere este artículo se harán constar por el notario por lo que resulte de las manifestaciones de los comparecientes». En concordancia con dicha norma, el artículo 51.9.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario dispone que deberá figurar «si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado», y sólo exige hacer constar el régimen económico-matrimonial y el nombre, apellidos y domicilio del cónyuge si la persona a cuyo favor ha de practicarse la inscripción es casada y el acto o contrato que se inscriba afecta a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal.

4. Por otra parte, como ha puesto de relieve esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 25 de julio y 31 de agosto de 2017, 2 de abril, 7 y 10 de septiembre y 19 de octubre de 2018, 1 de marzo y 7 de noviembre de 2019, 10 de junio, 28 de septiembre y 29 de octubre de 2020, 28 de noviembre de 2022, 30 de enero y 12 de diciembre de 2023 y 23 de enero de 2024, entre otras) «(...) tanto registradores de la propiedad como notarios, complementariamente, desempeñan un papel fundamental en la seguridad jurídica preventiva, por lo que el instrumento público así como la inscripción deben procurar reflejar de forma cierta todas aquellas circunstancias referentes a la capacidad de los otorgantes, como edad o circunstancias modificativas de la capacidad, estado civil, nacionalidad, vecindad civil, o régimen económico matrimonial que incidan de presente o de futuro en la validez del negocio jurídico o de la relación jurídico real constituida (...)».

El sistema español de seguridad jurídica preventiva tiene como uno de sus pilares básicos la publicidad de la titularidad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Por ello, la determinación de la titularidad debe quedar reflejada en los asientos del Registro de la Propiedad. Tratándose de personas casadas, la titularidad queda afectada por la existencia convencional o legal de un régimen económico-matrimonial que determina el ejercicio y extensión del derecho. Para que dichas circunstancias puedan ser conocidas por terceros el Registro debe publicarlas, por lo que se exige la debida constancia de cuál sea el régimen económico matrimonial aplicable al titular registral.

Además, debe tenerse presente que la entrada en juego de un ordenamiento extranjero no supone la renuncia a la determinación de la situación jurídica publicada ni que el notario español pueda adoptar una actitud pasiva.

De un lado, el artículo 159 del Reglamento Notarial no hace distinción alguna, por lo que el notario autorizante debe indagar la situación de los otorgantes a fin de averiguar si existen capítulos o contrato matrimonial entre ellos para proceder tal y como exige dicho precepto, testimoniando, en su caso, los aspectos particulares que puedan ser relevantes al efecto. Como expresó este Centro Directivo en Resolución de 15 de junio de 2009, con criterio reiterado por otras posteriores (cfr. 5 de marzo de 2010, 20 de diciembre de 2011, 19 de octubre de 2018, 28 de septiembre de 2020, 11 de mayo y 28 de noviembre de 2022, 30 de enero y 12 de diciembre de 2023 y 23 de enero de 2024, entre otras), «(...) 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».

5. En el supuesto concreto, en la escritura de compra se incorpora por diligencia la certificación del matrimonio expedido por el Registro Civil de Chile, debidamente apostillada, en la que consta literalmente que «en el acto del matrimonio los contrayentes pactaron separación total de bienes», y dado que, como ha afirmado, este Centro Directivo, los datos del régimen económico-matrimonial «se acreditarán por certificación», y esta se ha aportado, no debiera presentar objeción para su inscripción en el Registro. Es cierto que la registradora ha cuestionado el hecho de que, en la certificación del Registro de Chile, no se haga mención específica de las capitulaciones matrimoniales, pero también lo es que, en la doctrina registral de la República de Chile y Latinoamérica en general, subyace el mismo principio de legitimación y protección de los asientos del Registro, por lo que en este expediente no cabe cuestionar si el asiento fue o no correcto. En definitiva, la presentación de la escritura y la incorporación de la certificación del Registro Civil de Iquique (República de Chile), debidamente apostillada, en la que consta el régimen de separación de bienes, debe ser suficiente para la inscripción de aquella, haciendo constar el carácter privativo de la finca comprada. Pero es que, además, en el acta de fecha 27 de abril de 2022, el notario completa la acreditación con una indagación detallada del régimen económico-matrimonial de la compradora, con el relato pormenorizado de todos los avatares del matrimonio, lo que no

era necesario en este caso, pero añade más razones para inscribir la escritura de compraventa.

Exige ahora la registradora, la inscripción (del régimen pactado de separación de bienes) en el Registro Civil español, ex artículo 266 del Reglamento de Registro Civil.

Frente a ello, debe entenderse que tal requisito sólo es exigible cuando se modifica el régimen anterior inscrito, pero no cuando se trata de determinar el régimen ya aplicable, pues en tal caso basta la indagación de éste –en los términos antes expuestos– y para ello es suficiente en el presente caso la certificación del Registro Civil de Chile.

En definitiva, debe confirmarse la calificación en cuanto a la existencia de contradicción entre la acreditación del régimen de separación de bienes y la manifestación que se realiza ahora sobre la comunidad conyugal.

Por ello, cabe la inscripción de la escritura desistiendo de estas manifestaciones contradictorias y con la nueva presentación de la escritura de fecha 26 de octubre de 2021 junto con la referida diligencia de 28 de diciembre de ese mismo año.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 14 de mayo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.