



**LA LEY DE RÉGIMEN ECONÓMICO MATRIMONIAL VALENCIANO.SU  
INCIDENCIA REGISTRAL CINCO AÑOS DESPUÉS DE SU ENTRADA EN VIGOR.**

**M<sup>a</sup> Emilia Adán García**

**Decana del Ilustre Colegio Autónomo de Registradores de la Propiedad y Mecantiles  
de la Comunitat Valencian**

**ABSTRACT/RESUMEN**

La ley de Régimen Económico Matrimonial Valenciano, transcurridos sus primeros cinco años de vigencia, ha sido integrada con normalidad en la práctica jurídica y especialmente en la registral. Las dos cuestiones que han devenido de algún modo problemáticas, han sido interpretadas por las Dirección General de los Registros y del Notariado. Dos son las cuestiones debatidas: la primera la necesidad de especificarse siempre si el régimen económico matrimonial de los potenciales titulares registrales es legal o convencional (RDGRN 15 de junio de 2009); y en segundo lugar, en materia de germanía, la explicitación de la causa gratuita u onerosa del desplazamiento patrimonial que supone la aportación o exclusión de los bienes de la masa patrimonial sujeta a la germanía (RDGRN 23 de mayo de 2013).

I. Introducción. II. El régimen legal supletorio valenciano. III. La disposición de la vivienda habitual. IV. La donación *propter nuptias*. V. La germanía. VI. Conclusiones.

**I. INTRODUCCIÓN.**

La ley 10/2007, de 20 de marzo, de Régimen Económico Matrimonial Valenciano inició su andadura hace ya cinco años y su asimilación, jurídica y social, no puede por menos que calificarse de ejemplar. Los operadores jurídicos, y también los ciudadanos, hemos ido adaptándonos a ella de modo progresivo y cada día se hace más presente en nuestro quehacer jurídico.

Desde la perspectiva registral conviene remarcar el hecho de que la Dirección General de los Registros y del Notariado, se haya pronunciado sobre el alcance de su aplicación, a través de sus resoluciones. Es un indicio más de la normalización de su aplicación.

Corresponde a este artículo incidir, aunque sea de modo somero, en aquellos aspectos de la ley que tienen una clara incidencia registral.

**II. EL RÉGIMEN LEGAL SUPLETORIO VALENCIANO.**

El artículo 6 de la LREMV ha supuesto un cambio muy profundo en la organización económica del matrimonio de los valencianos. Se ha sustituido el régimen legal supletorio previsto en el artículo 1316 del Código Civil, esto el régimen de gananciales, por el régimen legal supletorio de separación de bienes, recogido en el precepto citado.



Desde el punto de vista registral dos son las cuestiones a destacar:

- 1- La acreditación del régimen económico matrimonial.
- 2- La determinación de la participación de cada consorte en los bienes o derechos que se inscriben.

*1- La acreditación del régimen económico matrimonial.*

El artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario exige, que cuando el titular registral esté casado y afecte al acto o contrato que se pretende inscribir a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, conste en el asiento de inscripción el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge, esto es de su consorte.

El régimen económico matrimonial puede ser convencional o legal. Éste último, a falta de pacto, despliega sus efectos

*El convencional.* Es el pactado en carta de nupcias, libremente elegido por los cónyuges, deberá reflejarse en el asiento. Necesariamente ha de constar en el asiento de inscripción, especificándose la fecha y notario ante quien se ha otorgado la carta de nupcias, y acreditándose su indicación en el Registro Civil, conforme al artículo 266 Reglamento del Registro Civil. No ofrece ninguna peculiaridad respecto al régimen del Código Civil.

*El legal.* Es el de separación de bienes, y en ello estriba su peculiaridad respecto al derecho común. Desde el punto de vista registral, es necesario determinar si los cónyuges están sujetos al régimen de separación de bienes por pacto, en carta de nupcias, o por aplicación del régimen supletorio. Esta circunstancia es exigida, transitoriamente, un plus de atención, ya que coexisten valencianos cuyo régimen legal es el de gananciales con valencianos que contrajeron matrimonio con posterioridad a su entrada en vigor de la ley y por lo tanto su régimen legal es el de separación de bienes.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de junio de 2009 se ocupó de dirimir este conflicto. El supuesto de hecho contemplado es el de un matrimonio que al adquirir un inmueble afirma estar casado bajo el régimen económico matrimonial de gananciales. La registradora, al calificar el documento presentado con el fin de proceder a su inscripción, se cuestiona si este régimen es legal o convencional, ya que de ser convencional deberá relacionar en la inscripción, la carta de nupcias de la que resulta y acreditar su indicación en el Registro Civil. Recurrída la nota de calificación, la Dirección General de los registros y del Notariado ratifica la nota de la registradora exigiendo que se aclare si en ese caso el régimen económico matrimonial de los adquirentes es legal o convencional.

Con la referida resolución se despejaron las dudas sobre la forma de referirse al régimen económico matrimonial para su acceso al registro de la propiedad, con independencia de la naturaleza del documento judicial, administrativo, notarial o privado que incorpore el negocio jurídico. Hoy, la cuestión es pacífica en la práctica registral.



## 2- *La determinación de la participación de cada consorte en los bienes o derechos que se inscriben*

El cambio de régimen legal supletorio, implica además, un cambio de la naturaleza jurídica de la comunidad conyugal sobre los bienes adquiridos conjuntamente. Dejan de constituir una comunidad germánica (régimen de sociedad de gananciales) para pasar a formar una comunidad ordinaria (el régimen de separación de bienes).

En el régimen de gananciales lo adquirido por uno de los cónyuges o por ambos se inscribía con carácter ganancial o en el primer caso con carácter presuntivamente ganancial (Arts 93,94 y 95 RH).

En el régimen de separación de bienes, el artículo 46 de la LREMV reproduce lo dispuesto en el artículo 1441 del CC y presume la adquisición por mitades de los bienes inmuebles cuando no se pueda probar una participación diferente. Esta presunción no es aplicable a los asientos registrales, el artículo 54 del Reglamento Hipotecario no permite que el registrador, de oficio, inscriba el bien por mitades indivisas cuando los cónyuges que adquieren están sujetos al régimen de separación de bienes. Así en su párrafo primero establece *que las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisarán la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente*. Esto supone que deberá especificarse expresamente, en el documento que pretenda la inscripción, la cuota indivisa que corresponde a cada cónyuge individualmente considerado (art. 90.2 del RH).

### III. LA DISPOSICIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL.

Con independencia de que los cónyuges estén sujetos al régimen económico matrimonial de separación de bienes, a otro paccionado que atribuya el dominio de los bienes al cónyuge que los adquiere, o aunque, ambos cónyuges, pacten el régimen de gananciales o la germanía, en todos estos casos existe un régimen económico matrimonial primario que los modaliza.

El régimen económico matrimonial primario se ocupa de proteger la vivienda habitual de la familia. Al régimen de disposición de dicha vivienda familiar la ley valenciana dedica su capítulo III en el Título I, y así el artículo 16 de la LREMV lo declara aplicable *sea cual sea el régimen económico del matrimonio*.

El artículo 16 LREMV exige, para poder disponer de algún derecho sobre la vivienda habitual de la familia, el consentimiento del otro cónyuge en cada caso. Desde el punto de vista registral, el precepto nos proporciona el supuesto de hecho que constituye la premisa para la aplicación del artículo 91.1 del RH, que afirma: *“Cuando la Ley aplicable exija el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia”*. Por lo tanto, será exigible para inscribir un acto dispositivo de un inmueble, cuando el titular registral está casado, que éste manifieste si es o no la vivienda habitual. En este caso de serlo deberá acreditarse el consentimiento del cónyuge no titular. Sin ese consentimiento no podrá inscribirse la transmisión y el adquirente no se beneficiara de los potentes efectos de la protección registral.

El registrador calificará la validez del consentimiento del cónyuge que deberá constar en la escritura pública, ser reiterado en cada caso, como exige el precepto foral, y además deberá ser del cónyuge que lo sea en el momento del acto dispositivo cuya inscripción se pretende.



No obstante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en resolución de 10 de noviembre de 1987, reiterada en la de 27 de junio de 1994 prevé una excepción a la exigencia de dicha manifestación, y es que el inmueble pertenezca a diversos condueños. Considera la Dirección General que, en este supuesto, no es aplicable el artículo 1320 CC porque *“no deben, (...), imaginarse hipotéticos derechos individuales de un comunero sobre el uso o goce de la cosa común, los cuales no derivarían naturalmente del título de comunidad, sino de un eventual acuerdo comunitario posterior que no consta y que, por cierto, vendría a entorpecer la extinción de la comunidad.”*

La titularidad de una cuota sobre la vivienda, no da, per se, derecho al uso total y exclusivo del bien, con exclusión del resto.

Ambas resoluciones, tienen como presupuesto de hecho, una comunidad hereditaria, no se trata de la formada por ambos cónyuges por razón de la convivencia marital. Por ello, cuando la vivienda pertenece proindiviso a ambos cónyuges, la solución debe ser distinta a la que da la DGRN, porque distinto es el supuesto de hecho, ya que aquí parte de la comunidad conyugal que no precisa de un posterior acuerdo comunitario para ser ocupada por la familia, ya que el Código Civil en sus artículos 69 y 70 del Código Civil establece la necesidad de un domicilio en el que se desarrolle la convivencia de los esposos. Por ello, aunque estemos en presencia de una comunidad romana, la venta de una cuota del inmueble que pertenezca exclusivamente a ambos cónyuges, requerirá de la manifestación del artículo 16 LREMV. La razón de ésta exigencia hay que buscarla en el bien jurídico protegido que es la exigencia de un lugar en el que pueda desarrollarse la vida familiar.

La DGRN en resolución de 9 de marzo de 2000, se ratifica en esta posición, al permitir el embargo de un tercio de una vivienda perteneciente a un hombre casado sin necesidad de notificar a la esposa. En otro caso, para embargar un inmueble privativo de un cónyuge, si será necesario notificar al consorte no titular, siempre que conste que es la vivienda familiar ( RDGRN 19 septiembre 2013).

Pero además, el artículo 16 LREMV va más allá del art.1320 CC en dos aspectos:

- 1- Por un lado, es más preciso en sus términos y aclara cómo debe ser el consentimiento del cónyuge no titular, y en su caso la declaración de no ser la vivienda habitual. Describe el consentimiento expreso a dar por el cónyuge no titular de la vivienda habitual, del modo siguiente: *“ el consentimiento del cónyuge no titular se ha de prestar con conocimiento de los elementos esenciales y de las circunstancias accidentales del concreto negocio dispositivo.”* Por otro lado, en caso de no ser la vivienda habitual *habrá de manifestar, en el documento en el que los formalice, si tal circunstancia concurre o no en el inmueble dispuesto.*
- 2- Describe los efectos de la declaración errónea o falsa hecha por el disponente, que es titular registral. Va más allá del genérico artículo 1320.2 CC dedicando a ello, no sólo el propio artículo 16 LREMV, sino también el artículo 18 LREMV.

*En cuanto al primer aspecto,* la ley hace suya la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado al considerar que no es posible que la manifestación de que no es la vivienda habitual se entienda incluida en la expresión *se vende libre de gravámenes, cargas y arrendamientos,* ni que aparezca en la escritura pública que el disponente tiene un domicilio distinto del de la vivienda que se transmite. Expreso ha de ser el consentimiento para vender la vivienda habitual y expresa ha de ser la declaración de que



no es la vivienda habitual. El artículo 16 LREMV recoge, en su redacción, la doctrina práctica derivada del artículo 91 RH.

En el supuesto de que el titular registral sea cónyuge separado, pero que no ha roto el vínculo matrimonial, la RDGRN de 17 de mayo de 2005, reclama para que no le sea exigible la declaración de que no es la vivienda habitual, que se añada las palabras legalmente o judicialmente. Entiende la DGRN que no puede haber ambigüedad en un tema de tanta trascendencia para la seguridad jurídica por los especiales efectos que reconoce el ordenamiento jurídico a la inscripción, y no tiene las mismas consecuencias jurídicas una separación de hecho que la separación judicial.

Sin embargo, la doctrina de la DGRN hace una excepción cuando el bien hipotecado sea la vivienda habitual, y no será necesaria esta declaración cuando uno de los cónyuges adquiera un inmueble y lo hipoteque para financiar la compra, y ello aún cuando vaya a destinarse a vivienda habitual (RDGRN 22 de mayo de 2006). Se entiende que en este caso es un acto necesario la financiación para la adquisición del inmueble.

Por último, destacar que el art. 16.2 in fine LREMV exige que en aquellos casos en los cuales sea necesario se verifique en el mismo documento el consentimiento del cónyuge no titular. Entiendo que no se refiere a la unidad de acto, que haría insubsanable el defecto derivado de la ausencia de consentimiento o en su caso de la falta de manifestación, sino que deberá hacerse en el seno del mismo procedimiento, es decir si es un acto judicial o administrativo en el procedimiento, y si es notarial mediante documento notarial. Debemos considerar que cabe una ratificación a posteriori de la transmisión efectuada, hecha por el cónyuge no disponente dada la naturaleza de asentimiento que da la DGRN a esta declaración, que no tiene el mismo valor que el consentimiento del disponente.

*En cuanto al segundo aspecto*, la ley valenciana precisa el art. 1320.2 CC y define detalladamente que se entiende por adquirente de buena fe, y los efectos que produce la manifestación errónea o falsa del disponente de la vivienda.

El artículo 16.2 LREMV se remite, en esta materia, al art. 18.1 LREMV que traspone el artículo 34 LH al decir “*La nulidad de la disposición no alcanza al adquirente de buena fe y a título oneroso a quien el disponente no informó o informó inexactamente sobre la condición de vivienda habitual de la familia del inmueble objeto del negocio dispositivo, siempre que su adquisición se inscriba en el Registro de la Propiedad. Se considerará de buena fe al adquirente que no conozca o que, razonablemente no pueda conocer el carácter del inmueble como vivienda habitual de la familia.*”

Con ello, el precepto, subraya el fuerte efecto de la inscripción de la adquisición frente a terceros de buena fe que adquieren con carácter oneroso y que van a ser mantenidos en su adquisición, de tal modo que el cónyuge cuyo consentimiento se haya obviado sólo puede reclamar una indemnización por daños y perjuicios al transmitente doloso, pero nunca la restitución del inmueble, ya que el adquirente hace suyo el inmueble.

#### **IV. LA DONACIÓN PROPTER NUPTIAS.**

La ley valenciana dedica el capítulo V, dentro del Título I, a las donaciones por razón del matrimonio. Desde el punto de vista registral no ofrece especialidades respecto al derecho común.



Simplemente recordar que en el ámbito hipotecario no se admiten las presunciones de adquisición por partes iguales, como ya vimos en epígrafes posteriores.

El art 33.2 LREMV dispone que *las donaciones hechas conjuntamente a los contrayentes o a los cónyuges pertenecen a los dos por partes iguales y en régimen de comunidad ordinaria, excepto que el donante haya dispuesto otra cosa*. Este precepto desde el punto de vista registral tiene su reflejo en el 54 RH que exige que se determine la cuota indivisa que le corresponde a cada uno.

## V. LA GERMANÍA.

A ella dedica la ley todo un título, el segundo dando así señal de su importancia. Es la parte más innovadora de nuestro derecho. La RDGRN de 23 de mayo de 2013 que antes de entrar en la cuestión debatida se ha ocupado de ella de modo especial adentrándose en su naturaleza jurídica. Parte de una negación rotunda: no es una sociedad de gananciales como la que regula el Código Civil y no le son de aplicación por analogía las normas previstas para esta, sólo lo serán, en su caso, con carácter supletorio.

Esta declaración es de suma importancia para el operador jurídico que deberá resolver las cuestiones prácticas que le suscita su aplicación sin salir del margen de regulación que ofrece la ley valenciana. Esta ley ha configurado un cuerpo legal completo con vocación de regulación total.

La germanía es definida, en la citada resolución de la DGRN, como una comunidad conyugal de bienes con un régimen jurídico propio y diferenciado de tipo germánico (de ahí su nombre, artículo 38 LREMV, que habla de «comunidad conjunta o en mano común de bienes»). Resulta igualmente, según la DGRN, que su existencia es siempre *voluntaria* (artículo 38), que *puede abarcar la totalidad o parte* de los bienes de los esposos (artículo 39) y que implica *un régimen de administración y disposición mancomunado* (artículo 40) corregido por la posible intervención judicial cuando exista negativa sin justa causa a prestar el consentimiento en perjuicio de la familia (art. 41). Los bienes agermanados y en comunidad *están afectos al levantamiento de las cargas del matrimonio* y quedan sujetos a un régimen especial de responsabilidad (arts. 8.3, 11.1, 38.2 y 42.2) y de liquidación (arts. 42 y 43) pudiendo incluso extender la comunidad en caso de fallecimiento de uno de los cónyuges a los herederos del premuerto (art. 42.1).

Visto lo cual, y desde el punto de vista registral se puede afirmar:

1-Que al ser considerado por la DGRN como un pacto por el que se afectan bienes a la germanía desde el patrimonio personal de los cónyuges implica un desplazamiento patrimonial que, como tal, queda sujeto a los requisitos generales del ordenamiento para este tipo de negocio jurídico. *Por ello es necesario expresar la causa onerosa o gratuita que causaliza el desplazamiento*.

Ya la DGRN había requerido la constancia expresa de la causa en otros negocios jurídicos que implican desplazamiento patrimonial. (RRDGRN de 7 oct 1982, 11 de junio de 1993 y 22 de junio de 2006, referidas a la aportación a la sociedad de gananciales).

2-Que la afectación a la germanía puede ser de bienes inmuebles, cuotas de ellos, o derechos reales como el usufructo, el derecho de superficie...)

La germanía, regulada en el artículo 38 LREMV, se puede manifestar, ante el registro, de dos modos:

- 1- Como régimen económico-matrimonial completo.



## 2- Como régimen jurídico de algunos bienes.

*Como régimen económico matrimonial completo.* Deberá constar en carta de nupcias, y ser indicado en el Registro Civil (art. 266 RRC). Si cuando se constituye se afectan ya determinados bienes preexistentes en el patrimonio de los consortes, conforme al artículo 1333 CC se hará constar en el registro de la propiedad.

Este régimen, podrá pactarse con diversa extensión, ya sea con carácter universal ( todos los bienes de los cónyuges adquiridos antes y después del matrimonio), ya sea los adquiridos después cualquiera que sea su causa, o sólo los adquiridos a título oneroso... Tiene vocación de totalidad, regula el conjunto de las relaciones económicas del matrimonio.

La liquidación del régimen económico matrimonial de la germanía es especialmente regulado por la norma. Esta liquidación podrá hacerse bien en escritura pública o bien en el convenio al que lleguen los cónyuges a la liquidación del régimen o de éste y del matrimonio. Será título inscribible la escritura pública o el testimonio judicial de la liquidación de la germanía, a éste supuesto se refiere el artículo 43 LREMV, si bien desde el punto de vista práctico, en estos cinco años de vigencia de la ley no tengo noticia de ningún supuesto que se haya presentado para su inscripción en el registro de la propiedad.

*Cómo régimen jurídico de algunos bienes.* En este supuesto se incluye entre otros casos, la escritura de aportación de algún bien o derecho perteneciente a uno de los cónyuges o a la declaración expresa, al adquirir un inmueble, de que éste se afecta simultáneamente a la germanía. Estos bienes sujetos al régimen jurídico de la germanía, ya sea adquirido con anterioridad o al momento de la adquisición, su régimen es compatible con el régimen económico matrimonial al que están sujetos los consortes, normalmente el de separación de bienes pero también con el de participación si se hubiera pactado dentro del principio de libertad de pactos.

En la germanía, la comunidad que surge respecto del bien, es en cuanto a su régimen jurídico, una comunidad germánica, y por ello no le es aplicable el artículo 54 RH salvo que una parte del bien esté sujeto a otro régimen jurídico. Por ejemplo que se aporte la mitad de un bien a la germanía y la otra mitad se mantenga sujeta al régimen económico matrimonial general; en estos casos, deberá delimitarse la cuota afecta por lo dispuesto en el art. 54. 2 Reglamento Hipotecario.

Los requisitos exigidos, para la inscripción en el registro de la propiedad, los actos de disposición y gravamen a los que se refiere el art 40 LREMV, serán los previstos en el art 91 del Reglamento Hipotecario.

La germanía igual que coexiste con otro régimen económico matrimonial, también permite que pactada la germanía como régimen económico general pueda coexistir, a su vez con la exclusión del régimen de determinados bienes realizada con posterioridad. Es decir, transitan de la comunidad conyugal a la titularidad personal. Es una institución dinámica.

El artículo 39 LREMV permite que se altere su composición excluyendo bienes. A esta situación se refiere la DGRN, en la ya citada resolución de 23 de mayo de 2013, al exigir que también conste la causa “*de igual modo la exclusión de bienes de la germanía para su integración en el patrimonio personal de uno de los cónyuges produce el mismo resultado el desplazamiento patrimonial*”. Y así se viene exigiendo para inscribir el paso de la masa común de la germanía al patrimonio individual de uno de los consortes.



**Valencia , octubre de 2013**

**BIBLIOGRAFÍA**

ALBADALEJO, Manuel, y DIAZ ALABART, Silvia. *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*. Tomo XXVI. Edersa 1997.

ALBADALEJO, Manuel, y DIAZ ALABART, Silvia. *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*. Tomo XXXIII. Vol.1. Edersa 1986

ALBADALEJO, Manuel, y DIAZ ALABART, Silvia. *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*. Tomo XXVII .Vol.2 .Edersa 1978.

ALBADALEJO, Manuel, y DIAZ ALABART, Silvia. *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*. Tomo XXXIII. Vol 2. Edersa 1990.

BADENAS CARPIO, Juan Manuel. *El nuevo régimen económico matrimonial Valenciano*. Aranzadi Civil-Mercantil num. 15/2008 (Estudio)

BERCOVITZ, Rodrigo. *Derechos Civiles de España*. Editorial Aranzadi. Madrid 2000. ( Volumen VI y III).

LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA ,Francisco de Asís. “*Elementos de Derecho Civil, IV*”. Librería Bosch. Barcelona 1984.

VARIOS . *Comentario del Código Civil*. Ministerio de Justicia. Madrid 1991.

POVEDA BERNAL, María Isabel. *Consideraciones en torno al llamado «Negocio jurídico de aportación» a la Sociedad de Gananciales. La transmisión de bienes de los patrimonios privativos al ganancial y su incardinación en nuestro sistema contractual*. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año LXXIII ; número 640 ; mayo-junio 1997. Págs 799 a 888.

UÑA LLORES, Manuel. *Régimen económico matrimonial valenciano y Registro de la Propiedad*. Revista Valenciana de Estudios autonómicos nº 52.2009