

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13187 *Resolución de 13 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de San Javier n.º 2, respecto de un documento de liquidación de sociedad conyugal suscrito en Bulgaria.*

En el recurso interpuesto por doña E. Z. V., abogada, en nombre y representación de doña P. C. M., contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de San Javier número 2, don José Luis Alfonso Salar, respecto de un documento de liquidación de sociedad conyugal suscrito en Bulgaria.

Hechos

I

Mediante documento de liquidación de sociedad conyugal (con la intervención notarial que más adelante se detalla), suscrito el día 29 de septiembre de 2025, debidamente traducido y apostillado, se liquidó la sociedad conyugal de doña D. P. C. y don M. K. M., adjudicándose a aquélla una finca en el término municipal de Los Alcázares.

II

Presentado el día 5 de noviembre de 2025 dicho documento en el Registro de la Propiedad de San Javier número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Examinado el precedente documento que fue presentado en este Registro, el día cinco de noviembre de dos mil veinticinco, bajo el Asiento 6759 del Diario 2025, el Registrador que suscribe suspende la inscripción con arreglo a los hechos y fundamentos de derecho siguientes:

Hechos:

Se presenta bajo el asiento antes indicado, liquidación de sociedad conyugal de fecha 29 de septiembre de 2025, traducido y apostillado por la que Doña D. P. C y con M. K. M., liquidan su sociedad conyugal y acuerdan adjudicar a la nombrada Doña D. P. C. la finca número 7428 del término municipal de Los Alcázares.

El Notario búlgaro certifica las firmas de dichos señores y que el contenido del mismo le ha sido presentado por la nombrada Doña D. P. C., si bien eso no le atribuye la condición de documento público para su inscripción en el Registro. Debiendo ser elevado a público otorgado ante un notario español, tal y como establece el artículo 60 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional y el artículo 4 de la Ley Hipotecaria.

Cuando el documento público se otorga en el extranjero, la condición prevista en el artículo 4 de la Ley Hipotecaria -documento público para la inscripción en el Registro de la Propiedad- sólo se cumple cuando las características del documento notarial extranjero coinciden sustancialmente con las exigidas para el documento público en España. En consecuencia se exige, en el citado artículo 4 de la L.H. un juicio de equivalencia del documento notarial extranjero.

Dicho juicio de equivalencia, como ya se ha dicho no se cumple en este acto. El documento otorgado en el extranjero no es equivalente al que se habría otorgado ante un notario español, pues es un simple reconocimiento de firma y a lo sumo de identidad, pero no consta el control de capacidad y carece de las características de la intervención del notario español. Además de conformidad con la doctrina de la DGRN, la equivalencia de los documentos públicos extranjeros a efectos de la inscripción no se circunscribe al título principal, sino también a los documentos complementarios que sustentan la solicitud, como el poder de representación.

Fundamentos de Derecho:

1. Compete al Registrador el calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en los mismos, por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro (art. 18 de La Ley Hipotecaria).

2. Artículo 60 de la Ley 29/2015 de 30 de julio, de Cooperación jurídica internacional: Inscripción de documentos públicos extranjeros. Los documentos públicos extranjeros extrajudiciales podrán ser inscritos en los registros públicos españoles si 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.”

3. Artículo 4 de la Ley Hipotecaria: También se inscribirán en el Registro los títulos expresados en el artículo segundo, otorgados en país extranjero, que tengan fuerza en España con arreglo a las leyes, y las ejecutorias pronunciadas por Tribunales extranjeros a que deba darse cumplimiento en España, con arreglo a la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La presente calificación causa prórroga automática del asiento de presentación desde la fecha de la última notificación.

Contra esta calificación cabe interponer: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Luis Alfonso Salar registrador/a titular de Registro de la Propiedad San Javier n.º 2 a día veinticinco de noviembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. Z. V., abogada, en nombre y representación de doña P. C. M., interpuso recurso el día 8 de enero de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que por medio del presente escrito interpone recurso gubernativo contra la nota de calificación de fecha 25 de noviembre de 2025, notificada el día 12 de diciembre de 2025, emitida por el Registrador de la Propiedad de San Javier n.º 2, por la que se suspende la inscripción de la liquidación de sociedad conyugal formalizada en Plovdiv (Bulgaria) el 29 de septiembre de 2025.

Hechos:

1. Que el día 5 de noviembre de 2025 se presentó en ese Registro documento de liquidación de sociedad conyugal, otorgado en fecha 29 de septiembre de 2025, debidamente traducido y apostillado, por el que D. P. C. y D. M. liquidan su sociedad conyugal y adjudican a la compareciente la finca registral n.º 7428 del término municipal de Los Alcázares (...)

2. Que mediante nota de calificación de fecha 25 de noviembre de 2025, el Registrador suspende la inscripción, por entender que el documento extranjero no reúne los requisitos de equivalencia exigidos por el artículo 60 de la Ley 29/2015, al considerar

que se trata de un mero reconocimiento de firmas, sin control de capacidad ni intervención notarial equivalente a la española (...)

3. El documento cuenta con las Apostillas n.º 15123 y 15124 del Ministerio de Justicia de Bulgaria y traducción jurada al castellano realizada por traductora certificada (...)

Fundamentos de Derecho:

Primero. Aplicación prevalente del Reglamento (UE) 2016/1103.

Al ser Bulgaria y España Estados miembros de la UE, es de aplicación directa este Reglamento sobre regímenes económicos matrimoniales. Su artículo 58 establece que los documentos públicos formalizados en un Estado miembro tendrán en otro Estado miembro la misma fuerza probatoria que en el país de origen. El Registrador ignora la presunción de validez de los documentos públicos de la Unión.

El Registrador aplica legislación nacional (Ley 29/2015) de forma restrictiva. Sin embargo, la jurisprudencia europea y la DGSJFP aclaran que los Reglamentos Europeos tienen primacía.

El Art. 58 del Reglamento 2016/1103 establece que un documento público con efectos en el Estado miembro de origen (Bulgaria) debe tener los mismos efectos en el Estado miembro receptor (España). Si el documento es apto para inscribir la propiedad en Bulgaria, debe serlo en España siempre que identifique la finca, como sucede en este caso con la referencia 0720302XG9802B0217KY.

El documento búlgaro incluye la referencia catastral y los datos registrales exactos de la finca en San Javier. Esto elimina cualquier duda sobre la especialidad y determinación del objeto, facilitando la labor del registro.

La DGSJFP ha reiterado que los documentos públicos de la UE deben circular con libertad y que no se puede exigir una “españolización” del documento si el original ya es auténtico.

Segundo. La equivalencia de funciones y el Art. 60 de la Ley 29/2015. La nota de calificación afirma que la intervención de la notaria búlgara no es equivalente a la de un notario español.

Sin embargo, la notaria búlgara no solo legitimó las firmas, sino que certificó expresamente el contenido del documento (Reg. 30245). En Bulgaria, los notarios ejercen una función pública delegada equivalente a la española, realizando el control de legalidad y capacidad necesario para la plena validez del acto.

El Registrador sostiene que el documento es un “simple reconocimiento de firma”. Esta afirmación es errónea. El documento presentado no es una mera legitimación, sino un documento público notarial donde la Notaria de Plovdiv, bajo el número de registro 30245, certifica no solo las firmas sino el contenido del acuerdo.

Según la Resolución de la DGSJFP de 7 de febrero de 2024, el juicio de equivalencia no debe ser un examen de identidad formal, sino funcional. En Bulgaria, el Notariado pertenece al sistema de corte latino (como el español), lo que garantiza un control de legalidad y capacidad equivalente al exigido por el art. 4 de la Ley Hipotecaria.

La calificación recurrida interpreta de forma excesivamente restrictiva el concepto de equivalencia funcional del documento público extranjero.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha reiterado que: La equivalencia no exige identidad formal con el documento español, sino que la autoridad extranjera haya intervenido en el ejercicio de funciones públicas, dotando al documento de autenticidad, fecha fehaciente e identificación de los otorgantes. (Resoluciones, entre otras, de 17 de abril de 2017, 7 de septiembre de 2018, 14 de febrero de 2019, 23 de enero de 2020).

Tercero. Doctrina de la DGSJFP sobre documentos extranjeros. Esta Dirección General ha establecido reiteradamente que el juicio de equivalencia no requiere una identidad absoluta de formas, sino una equivalencia sustancial de funciones. El documento presentado cumple con los requisitos de autenticidad para ser considerado título inscribible según el artículo 4 de la Ley Hipotecaria.

La DGSJFP ha declarado reiteradamente que: El control de capacidad no tiene por qué realizarse con los mismos parámetros que el notario español, bastando con que el notario extranjero actúe dentro de sus competencias legales y conforme a su ordenamiento. (Resoluciones de 5 de junio de 2018, 20 de julio de 2021).

Por tanto, no puede exigirse que el notario extranjero realice exactamente las mismas funciones que el notario español, pues ello vaciaría de contenido el artículo 60 de la Ley 29/2015.

Cuarto. El control de capacidad y la suficiencia del documento. La nota afirma que “carece de control de capacidad”. No obstante, el documento búlgaro identifica a los otorgantes con sus NIP, tarjetas de identidad y domicilio, compareciendo ante Notario para regular sus relaciones patrimoniales según el art. 38 del Código de Familia búlgaro.

– Doctrina: La Resolución de la DGRN de 4 de enero de 2019 señala que, si el Notario extranjero autoriza el acto, se presume que ha verificado la capacidad de los otorgantes según su ley nacional. Exigir que el documento extranjero contenga exactamente las mismas cláusulas de estilo que una escritura española vulnera el principio de libertad de circulación de documentos públicos en la UE.

Quinto. La innecesidad de elevación a público en España. El Registrador exige “ser elevado a público ante notario español”. Esta exigencia es desproporcionada y contraria a la Ley 29/2015 de Cooperación Jurídica Internacional. Si el documento ya es público en su origen y está apostillado, obligar a un nuevo otorgamiento en España supone una duplicidad de costes y trámites que la normativa europea pretende eliminar.

Por todo lo expuesto,

Suplico: Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, y previos los trámites legales, se dicte resolución por la que se revoque la nota de calificación impugnada, declarando la suficiencia de la documentación búlgara aportada y ordenando la inscripción de la titularidad de la finca n.º 7428 a favor de la recurrente, por cumplir con todos los requisitos de equivalencia funcional y legalidad internacional».

IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, 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, 7 de septiembre y 12 de enero de 2023, 7 de febrero de 2024 y 16 de enero de 2025.

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

El día 5 de noviembre de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de San Javier número 2 un documento de liquidación de sociedad conyugal (con la intervención notarial que más adelante se detalla), suscrito el día 29 de septiembre de 2025, debidamente traducido y apostillado, por el que se liquidó la sociedad conyugal de doña D. P. C. y don M. K. M., adjudicándose a la recurrente una finca en el término municipal de los Alcázares.

Traducido y apostillado, se presenta en el Registro de la Propiedad de San Javier número 2 y es calificado negativamente, alegándose: «(...) El Notario búlgaro certifica las firmas de dichos señores y que el contenido del mismo le ha sido presentado por la nombrada Doña D. P. C., si bien eso no le atribuye la condición de documento público para su inscripción en el Registro. Debiendo ser elevado a público otorgado ante un notario español, tal y como establece el artículo 60 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional y el artículo 4 de la Ley Hipotecaria.

Cuando el documento público se otorga en el extranjero, la condición prevista en el artículo 4 de la Ley Hipotecaria -documento público para la inscripción en el Registro de la Propiedad- sólo se cumple cuando las características del documento notarial extranjero coinciden sustancialmente con las exigidas para el documento público en España. En consecuencia se exige, en el citado artículo 4 de la L.H. un juicio de equivalencia del documento notarial extranjero.

Dicho juicio de equivalencia, como ya se ha dicho no se cumple en este acto. El documento otorgado en el extranjero no es equivalente al que se habría otorgado ante un notario español, pues es un simple reconocimiento de firma y a lo sumo de identidad, pero no consta el control de capacidad y carece de las características de la intervención del notario español. Además de conformidad con la doctrina de la DGRN, la equivalencia de los documentos públicos extranjeros a efectos de la inscripción no se circunscribe al título principal, sino también a los documentos complementarios que sustentan la solicitud, como el poder de representación (...).

Se recurre la calificación alegándose, en síntesis:

– «Al ser Bulgaria y España Estados miembros de la UE, es de aplicación directa este Reglamento sobre regímenes económicos matrimoniales. Su artículo 58 establece que los documentos públicos formalizados en un Estado miembro tendrán en otro Estado miembro la misma fuerza probatoria que en el país de origen. El Registrador ignora la presunción de validez de los documentos públicos de la Unión. El Registrador aplica legislación nacional (Ley 29/2015) de forma restrictiva. Sin embargo, la jurisprudencia europea y la DGSJFP aclaran que los Reglamentos Europeos tienen primacía».

– «La nota de calificación afirma que la intervención de la notaria búlgara no es equivalente a la de un notario español. Sin embargo, la notaria búlgara no solo legitimó las firmas, sino que certificó expresamente el contenido del documento (Reg. 30245). En Bulgaria, los notarios ejercen una función pública delegada equivalente a la española, realizando el control de legalidad y capacidad necesario para la plena validez del acto».

– «El Registrador sostiene que el documento es un “simple reconocimiento de firma”. Esta afirmación es errónea. El documento presentado no es una mera legitimación, sino un documento público notarial donde la Notaria de Plovdiv, bajo el número de registro 30245, certifica no solo las firmas sino el contenido del acuerdo».

2. Así las cosas, la cuestión que se plantea en este recurso pasa por analizar si existe, con arreglo al artículo 60 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil, la equivalencia de función y formas entre la actuación practicada por el notario búlgaro y el español.

Este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que del artículo 36 del Reglamento Hipotecario, y de la 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.

3. En el documento calificado, se comienza diciendo que en determinada ciudad búlgara se celebra un contrato «entre», no «ante» (el notario); se reseña la tarjeta de identidad (búlgara) de los firmantes; se indica que determinado bien pasará a ser propiedad de la hoy recurrente (no se indica cómo y cuándo se adquirió); y que quien pasa a ser titular-adquirente del bien (una finca en el término municipal de Los Alcázares), se compromete a abonar al otro firmante (casados en su día) determinadas sumas de dinero (no se indica cómo han de pagarse).

Por su parte, la notaria búlgara consigna dos diligencias tras las firmas, certificando: que «las firmas puestas sobre el presente documento puestas por (...)»; y que certifica «el contenido del presente documento, que me ha sido presentado por (...)» (los dos firmantes, consignando la notaria su «NIP», que se entiende ha de ser el número de identificación personal de Bulgaria).

Este Centro Directivo, en su Resolución de 19 de noviembre de 2020 declaró: «la regla de la equivalencia de funciones excluye los documentos generados en aquellos sistemas en los cuales la intervención de los mismos, aun cualificada, corre a cargo de quienes no tienen encomendada la función fedataria sin que sea posible en tales supuestos su adecuación mediante la actuación del notario español (artículo 57 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil).

En cambio, la misma regla conduce a admitir, principalmente, aquellos documentos en los que haya intervenido el titular de una función pública, nombrado por el Estado para conferir autenticidad a los actos y negocios jurídicos en ellos contenidos, a la que esencialmente responden aquellos documentos formalizados de acuerdo con los principios del notariado de tipo latino-germánico.

Con ello, en modo alguno se cierra el paso a los documentos públicos extranjeros, más aún cuando existe una predisposición favorable a la circulación de los mismos. En todo caso, para garantizar la seguridad del tráfico (artículos 11.1 del Código Civil y 57 de la Ley 29/2015), deben rechazarse los documentos que no tengan el valor de documento público equivalente porque -aun estando autorizados por una autoridad del país- no incorporen claramente garantías o no produzcan en dicho país efectos equivalentes a los que son exigidos por la Ley española, y no puedan por ello adecuarse a los parámetros establecidos por la misma Ley española».

4. La nota de calificación objeta la inexistencia de juicio de capacidad y legalidad, habiéndose limitado el fedatario búlgaro, según afirma, a legitimar firmas; afirmación que necesariamente se ha de compartir a la vista de lo antes transcrito. De especial relevancia la aseveración de la notaria en el sentido de que el documento en cuestión le ha sido entregado una vez suscrito (en ningún momento indica que se ha firmado a su presencia, ni que ha identificado a los firmantes).

Cierto es que este Centro Directivo tiene declarado que el llamado principio de equivalencia de formas no exige la identidad de las misma, pero aquí falta la más mínima equivalencia con los mínimos estándares que la legislación hipotecaria exige a una escritura pública española para poder acceder al registro. Estándares que implican y exigen -como mínimo- la correcta identificación de las partes; la acreditación de los medios de pago, en aplicación del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, pues la consecuencia de incumplir esta exigencia legal es el cierre registral; la consignación del número de identificación fiscal (si bien cabrá acreditarlo a posteriori de forma que no ofrezca la más mínima duda de pertenencia y atribución al interesado). Por no hablar del juicio de capacidad de los que lo suscriban o lo otorguen, y que aquí es por completo inexistente (cfr. Resoluciones de este Centro de 6 de marzo de 2020 y 12 de enero de 2023).

En suma, y como ya hemos declarado, los documentos públicos notariales extranjeros podrán ser inscritos en los registros de la Propiedad españoles si cumplen los requisitos establecidos en la legislación específica aplicable y siempre que dicho notario extranjero haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan los notarios españoles y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen.

Y esta equivalencia ha de suponer que el documento refleje, adecuadamente, los juicios de identificación, capacidad y, en su caso, suficiencia de la representación de los otorgantes (obviamente no es exigible, sin embargo, que tales juicios se realicen en idéntica forma a la exigida para el documento español). Por ello, como afirmó esta Dirección General en la referida Resolución de 6 de marzo de 2020 (reiterada en la de 12 de enero de 2023), debe acreditarse, conforme al artículo 36 del Reglamento Hipotecario que el hecho de que en una documento como el presente, la notaria no haya consignado una declaración específica de capacidad de los intervinientes no priva al documento por él autorizado de su condición de documento público notarial (otra cuestión será si puede ser considerado una autentica escritura), a fin de que pueda permitir a la autoridad española realizar el juicio de equivalencia previsto en la Ley 29/2015.

Dicho lo cual, ha de recordarse que el documento calificado (que difícilmente puede conceptuarse como una escritura) no contiene juicio explícito sobre la capacidad de los otorgantes ni la acreditación, según el citado artículo 36 del Reglamento Hipotecario, del cumplimiento de los requisitos que permitan concluir que existe esa equivalencia funcional. Y es que, se quiera o no, una escritura otorgada por un notario español, en términos semejantes a los del documento calificado por la notaria búlgara, en modo alguno podría acceder al Registro.

Tiene por tanto razón el registrador cuando afirma en su calificación: «El Notario búlgaro certifica las firmas de dichos señores y que el contenido del mismo le ha sido presentado por la nombrada Doña D. P. C., si bien eso no le atribuye la condición de documento público para su inscripción en el Registro».

En suma, el documento de capitulaciones matrimoniales de que se trata no puede considerarse equivalente a un documento público de capitulaciones matrimoniales en el sentido del Derecho español, toda vez que aquél no se ha otorgado ante un notario búlgaro, ni la notaria búlgara interviniente realiza juicio de capacidad ni de legalidad alguno, limitándose a dar fe de las firmas y del contenido del documento que se le ha presentado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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