

4. Por último, en cuanto a la facultad del acreedor de pedir la posesión y administración interina de la finca hipotecada, permitida por el antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria, ésta quedaba condicionada a que se hubiese pactado en la escritura, como aquí se hace, con lo cual los términos de tal acuerdo tiene trascendencia para el dueño de la finca, sea o no el deudor, a la hora de la ejecución y mientras no sean de índole manifiestamente ilegal pueden tener perfectamente acceso al Registro.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado.

Madrid, 28 de octubre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

24124 *RESOLUCIÓN de 29 de octubre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Torrevejeja, don Miguel Ángel Robles Perea, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orihuela, número 2, don Fructuoso Flores Bernal, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Torrevejeja, don Miguel Ángel Robles Perea, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orihuela, número 2, don Fructuoso Flores Bernal, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El 26 de abril de 2002, mediante escritura otorgada ante el Notario de Torrevejeja, don Miguel Ángel Robles Perea, los cónyuges de nacionalidad sueca don Eugenio S. S. y doña Mónica N. P. E. adquirieron determinada finca en pleno dominio para su comunidad de bienes, conforme al Régimen de su nacionalidad.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Orihuela número 2, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción de la escritura que antecede, otorgada el día veintiséis de abril de dos mil dos, ante el Notario de Torrevejeja, don Miguel Ángel Robles Perea, número de protocolo 2.520/2002, presentada bajo el asiento 1.249 del Diario 9, por el siguiente defecto subsanable: Los cónyuges don Eugenio S. S. y doña Mónica N. P. E., compraron los dos en pleno dominio, para su comunidad de bienes, conforme al régimen de su nacionalidad, sin concreción alguna de que origen tiene la comunidad, es decir, es extramatrimonial o conyugal, y en este supuesto es legal o convencional, lo cual puede condicionar la solución jurídica por lo que tiene su trascendencia. Pero aún admitiendo tratarse del régimen matrimonial supletorio, las normas conflictuales del Código Civil, artículo 12/6 exigen que la persona que invoque el derecho extranjero deberá acreditar su contenido y vigencia por los medios de prueba admitidos en la Ley española; que en el ámbito de las actuaciones registrales será la documental pública (artículos 3, 4 de la Ley Hipotecaria), aspecto que no se ha acreditado en modo alguno. Y lo que no procede en estos casos es aplicar las normas relativas al régimen supletorio de la sociedad de gananciales, ya que éste no es el legal ni tal siquiera para todos los españoles, y además conculcaría el artículo 9.3 del Código Civil que exige aplicar a las relaciones patrimoniales de los cónyuges a falta o insuficiencia de capitulaciones matrimoniales, la Ley de su nacionalidad, la cual no ha sido acreditada. Pero además, el artículo 10.1 del Código Civil, establece que la propiedad sobre bienes inmuebles así como su publicidad se registrarán por la Ley del lugar donde se hallen, se trata pues de una norma de carácter imperativo de orden público que reclama la aplicación de la «Lex rei sitae», es decir, en este caso la ley española en las cuestiones relativas a titularidades jurídicas inmobiliarias y su publicidad en el Registro de la Propiedad. Y la Ley española, Código Civil, admite la titularidad jurídica en forma de Comunidad de bienes, así artículo 392 y siguientes del Código Civil de tipo romano o por cuotas; admite también una sociedad de gananciales o comunidad tipo germánica sustancialmente diferente a la anterior, pues establece la solidaridad en la titularidad, además de todo un abanico de presunciones legales, que terminan configurándola como una comunidad de carácter excepcional. De suerte que las presunciones de su existencia sólo

son aplicables para los españoles, y no todos, sino sólo las de vecindad común, y a falta de estipulaciones en contrario recogida en capitulaciones matrimoniales. Pues bien, dada la indeterminación del tipo de comunidad de bienes, a que se refiere la adquisición realizada en la escritura calificada, y dado que la comunidad de bienes está admitida en nuestro derecho, procede aplicar las normas generales puestas y considerar que es una comunidad proindiviso que es la regla general, y en consecuencia aplicar la regla complementaria del artículo 54 del Reglamento Hipotecario. Considerar que es una sociedad de gananciales es contrario al artículo 9, puntos 1 y 3 del Código Civil, dado que no consta que hayan estipulado en capitulaciones matrimoniales que su régimen sea el de gananciales español, pues esto comporta unas características singulares en procedimientos judiciales, notificación, embargo, etc., que sólo son predicables de la sociedad de gananciales española. Considerar que es una comunidad de bienes diferente a las señaladas produce indeterminación registral, ya que no se manifiesta cual es, y además no se acredita, para contrastar su legalidad conforme a la norma interna española (artículo 10/1) de orden público. Contra la presente calificación se podrá interponer recurso gubernativo dentro del plazo de un mes, a contar desde la fecha la notificación de la calificación; el recurso se presentará en esta Oficina para la Dirección General de los Registros y del Notariado. Mediante escrito conforme a los art. 326 y concordantes de la L. H. redactados conforme a la Ley 24/2001, de 27 de diciembre («Boletín Oficial del Estado» del 31). Orihuela, 3 de junio de 2002. El Registrador. Firma ilegible.»

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que en la comparecencia de los cónyuges se dice que lo son en régimen de su nacionalidad. Esta expresión quizás no es muy explícita, pero es la comúnmente utilizada en el caso de matrimonios extranjeros, reiterada en muchas escrituras y entendida como referente a «sujetos al régimen matrimonial legal supletorio de primer grado de su nacionalidad». 2.º Que no existe norma legal que exija que los cónyuges adquirentes deban acreditar en el momento de su adquisición cual es ese régimen y el contenido del mismo a través de prueba documental pública. Que en el momento inicial de la adquisición los cónyuges cumplen indicando que están sujetos al régimen legal supletorio de su nacionalidad (artículo 92 del Reglamento Hipotecario). Que la norma citada por el Registrador es de aplicación cuando en un momento posterior a la adquisición, alguno de los cónyuges alegase algún derecho concedido en su legislación e intente ejercerlo en España. 3.º Que por ello no se tiene, en ningún caso, que reconducir el contenido de ese régimen a uno de los existentes en España. En este punto, la nota adolece de contradicción. 4.º Que el artículo 10.1 del Código Civil obliga a la aplicación del derecho español en las cuestiones relativas a las titularidades jurídicas inmobiliarias y su publicidad, por lo que: a) Será de aplicación el artículo 92 del Reglamento Hipotecario; b) No deberán los cónyuges acreditar la clase y contenido en el momento de su adquisición, siendo ésta conforme «a su régimen matrimonial» y ello aunque sólo uno de los cónyuges sea el adquirente; c) Así practicada la inscripción tampoco se produce ningún inconveniente con el principio de especialidad ni con el de determinación. Que, en conclusión, no es necesario que los compradores deban expresar en el momento de su adquisición la clase y el contenido de un régimen matrimonial ni tampoco fijar participaciones indivisas en su adquisición que sólo produciría un encarecimiento de los costes del documento.

IV

El Registrador en defensa de la nota, informó: Que al tratarse de un derecho extranjero no se debe aplicar automáticamente presunción o interpretaciones propias del derecho interno español. Que aún admitiendo tratarse de régimen matrimonial supletorio, las normas conflictuales del Código Civil (artículo 12.6) exigen que las personas que invoque el derecho extranjero deberá acreditar su contenido y vigencia por los medios de prueba admitidos en la Ley española; que el ámbito de las actuaciones será la documental pública (artículos 3 y 4 de la Ley Hipotecaria), aspecto que no se ha acreditado en modo alguno. Que lo que no procede en estos casos es aplicar las normas relativas al régimen supletorio de la sociedad de gananciales, ya que este no es el legal ni tal siquiera para todos los españoles y, además, conculcaría el artículo 9.3 del Código Civil que exige aplicar a las relaciones patrimoniales de los cónyuges a falta o insuficiencia de capitulaciones matrimoniales, la ley de su nacionalidad, la cual no ha sido acreditada. Que, además, el artículo 10.1 del Código Civil, establece que la propiedad sobre bienes inmuebles, así como su publicidad se registrarán

por la ley del lugar donde se hallen, se trata de una norma de carácter imperativo de orden público. Que dada la indeterminación del tipo de comunidad de bienes, a que se refiere la adquisición realizada en la escritura calificada, y dado que la comunidad de bienes está admitida en nuestro derecho, procede aplicar las normas generales y se considera que es una comunidad proindiviso que es la regla general y en consecuencia aplicar la norma complementaria que es el artículo 54 del Reglamento Hipotecario. Que considerar que es una comunidad de bienes diferente a las de tipo romano o de tipo germánico produce indeterminación registral. Por tanto, inscribir tal y como pretende el recurrente supone crear indeterminación registral, planteando serios problemas de seguridad jurídica. Que el artículo 92 del Reglamento Hipotecario se ha de interpretar de armonía con el resto de la legislación, por lo que se hará constancia del régimen extranjero si se acreditara y la comunidad de bienes establecida fuera conforme a nuestro derecho interno (artículo 10.1 del Código Civil).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 de la Ley Hipotecaria, 51, 9.^a a), 92 y 93 de su Reglamento y la Resolución de esta Dirección General de 10 de marzo de 1978.

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

Se presenta en el Registro escritura pública por la que unos cónyuges extranjeros «en régimen legal de su nacionalidad» adquieren «con arreglo a su régimen matrimonial» una determinada finca urbana.

El Registrador suspende la inscripción por no manifestarse cuál es el régimen ni acreditarse éste.

El Notario recurre la calificación.

2. El recurso ha de ser estimado. Si bien el Registro, con carácter general, debe expresar el régimen jurídico de lo que se adquiere, y, en este sentido, la regla 9.^a del artículo 51 del Reglamento Hipotecario exige que se haga constar el régimen económico-matrimonial, la práctica y la doctrina de este Centro Directivo primero, y el Reglamento Hipotecario, desde la reforma de 1982, después, entendieron que lo más práctico, en el caso de cónyuges extranjeros, era no entender necesario expresar el régimen en la inscripción, difiriendo el problema para el momento de la enajenación posterior, pues dicha expresión de régimen podía obviarse si después la enajenación o el gravamen se hacía contando con el consentimiento de ambos (enajenación voluntaria), o demandando a los dos (enajenación forzosa). Por ello, el artículo 92 del Reglamento Hipotecario se limita a exigir, en este caso, que se exprese en la inscripción que el bien se adquiere «con sujeción a su régimen matrimonial».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando la calificación del Registrador, debiendo éste inscribir a nombre de los adquirentes expresando solamente que la inscripción se realiza «con sujeción a su régimen matrimonial».

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, 29 de octubre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de Orihuela.

24125 *RESOLUCIÓN de 30 de octubre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Manuel Ivars Valdor, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santander, número 4, don Rafael Bans Torres, a practicar la cancelación de una inscripción e inscribir un testimonio de Sentencia.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don José Luis Aguilera San Miguel, en nombre de don Juan Manuel Ivars Valdor, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santander, número 4, don Rafael Bans Torres, a practicar la cancelación de una inscripción e inscribir un testimonio de Sentencia.

Hechos

I

El Procedimiento de Menor Cuantía 173/2000, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia, número 8, de Santander, a instancia de don Juan-Manuel Ivars Valdor, contra determinadas personas, fue dictada sentencia con fecha 30 de noviembre de 2000, estimando la demanda y declara que la inscripción registral obrante en el Libro 298, e la Sección 2.^a, Folio 105, Finca 27.705, inscripción 1.^a, de la que resultan titulares, don Juan Manuel J. F. Y doña Dionisia V. P. Ha de ser anulada por ser el citado inmueble del exclusivo dominio del demandante y su esposa, en nombre de los cuales deberá practicarse la pertinente inscripción registral condenando a dichos demandados a estar y pasar por la anterior declaración. El 12 de mayo de 2002 se libró mandamiento al Registrador de la Propiedad número 4 de Santander a fin de que ejecute la Sentencia referida.

II

Presentado el anterior mandamiento junto con la Sentencia de 30 de noviembre de 2000 en el Registro de la Propiedad de Santander, número 4 fue calificada con la siguiente nota: «Presentado nuevamente el precedente documento junto con escrito firmado por don José Luis Aguilera San Miguel en el que afirma la improcedencia de la documentación solicitada por don Gerardo Vázquez Ruiz del Arbol, titular que fue de este Registro, se reitera la necesidad de aportar certificados de defunción y últimas voluntades así como testamentos o declaración de herederos de los titulares registrales don Juan Manuel I. F. y doña Dionisia V. P., ya que el principio registral del tracto sucesivo y el derecho constitucional a la tutela efectiva de los Tribunales exigen que para inscribir un acto registrable, se haya demandado a los titulares registrales o a sus herederos, y, la manera de acreditar este requisito es la aportación de la documentación señalada. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria, 100 del Reglamento Hipotecario y 24 de la Constitución española. Contra esta calificación podrá interponerse recurso dentro del plazo de cuatro meses por medio de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia (artículos 65 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento). Archivado el duplicado del mandamiento. Santander, 29 de octubre de 2001. El Registrador. Firma ilegible.

III

El Procurador de los Tribunales, don José Luis Aguilera San Miguel, en representación de don Juan Manuel Ivars Valdor, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el derecho de don Juan Manuel Ivars Valdor, no procede, ni tiene su causa, en la sucesión de los bienes de sus padres por fallecimiento de los mismos, por lo que la aportación de la documentación exigida por el Registro resulta fuera de lugar. Que lo que se interesaba del Juzgado y se ha obtenido era la declaración y condena a todos los herederos de don Juan Manuel I. F. y doña Dionisia V. P., a estar y pasar por dicha declaración de que el dominio del inmueble objeto del procedimiento correspondía única y exclusivamente al recurrente y su esposa, por cuanto, aunque adquirido a nombre de sus padres, lo fue con dinero propio y exclusivo de don Juan Manuel Ivars Valdor y su esposa, como quedó probado cumplidamente en los autos del procedimiento de menor cuantía, en los que fueron demandados los presuntos herederos de los titulares registrales.

IV

La Magistrada Juez del Juzgado número 8 de Santander informó sobre el Procedimiento de Menor Cuantía 173/2000.

V

El Registrador en defensa de su nota informó: 1. Que para que la cancelación e inscripción ordenadas puedan tener acceso al Registro es necesario que la demanda haya sido dirigida contra los titulares registrales, y si hubieran fallecido, contra sus herederos y, en su caso, los demás interesados que en virtud del título sucesorio pudieran ostentar algún derecho sobre la finca. Esta, que es una exigencia del tracto sucesivo registral conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, supone en definitiva la garantía del titular registral o sus causahabientes no sufran en el propio Registro las consecuencias de una indefensión judicial, prescrita por el artículo 24 de la Constitución. 2. Que la forma de acreditar que se ha cumplido el anterior requisito es mediante la aportación de la documentación solicitada.