

es preciso concluir que es el derecho que la cedente tiene sobre dichas fincas lo que se transmite, y que, por tanto, lo que se cede es el derecho de propiedad sobre determinados bienes inmuebles.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando la calificación del Registrador, tal y como ha sido formulada.

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, 24 de enero de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Arganda del Rey.

4115 *RESOLUCIÓN de 27 de enero de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Torrevejea, don Miguel Ángel Robles Perea, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Torrevejea, don Ventura Márquez de Prado y Noriega a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Torrevejea, don Miguel Ángel Robles Perea, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Torrevejea, don Ventura Márquez de Prado y Noriega a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada en Torrevejea el día 31 de julio de 2002, ante el Notario de esta ciudad don Miguel Ángel Robles Perea, don Borge K., de nacionalidad danesa, vendió un bungalow (registral 20714) a los cónyuges doña Inger M. W. J. y don Jorgen M. J., de igual nacionalidad, y sujetos al régimen económico legal de su nacionalidad danesa, realizándose la adquisición «para su comunidad de bienes».

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, número 2 de los de Torrevejea fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador que suscribe, en base a los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, extiende la siguiente nota de calificación conforme a los siguientes: Hechos: I. El presente documento fue autorizado por el Notario de Torrevejea don Miguel Ángel Robles Perea el día 31 de julio de 2002. II. Dicho documento fue presentado en este Registro el día 26 de agosto de 2002, bajo el asiento 88/521/7. III. Defecto subsanable observado: No determinarse la proporción en que adquieren los compradores. Fundamentos de Derecho: Artículo 54 del Reglamento Hipotecario y 10.1 del Código Civil. En consecuencia ha resuelto suspender la inscripción del citado documento por dicho defecto. Recursos: Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación de esta calificación. Dicho recurso se presentará en este Registro de la Propiedad acompañado el título objeto de calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada. Torrevejea, 3 de septiembre de 2002. El Registrador, Ventura Márquez de Prado y Noriega.

III

El Notario autorizante de la escritura don Miguel Ángel Robles Perea, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que la dicción literal del artículo 54 del Reglamento Hipotecario resulta clara cuando se trata de inscribir partes indivisas de una finca o derecho, lo que no ocurre en la escritura calificada por las siguientes consideraciones: 1.^a El régimen económico de los adquirentes está sujeto a la legislación extranjera. Es el legal supletorio de su nacionalidad danesa que los propios comparecientes consideran de comunidad, desconociéndose el contenido y alcance de las normas de dicho régimen. 2.^a Que es de aplicación el artículo 92 del Reglamento Hipotecario que la resolución de 23 de julio de 1999 ya resolvió un caso similar al supuesto objeto de recurso.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su informe alegó lo siguiente: Que no es aplicable al presente caso la resolución citada por el Notario, ya que no admitió la alegación hecha por el Registrador en su escrito de apelación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario porque no lo consideró defecto en la nota de calificación, y en consecuencia, no entró a valorarlo. Que precisamente el defecto alegado en la nota recurrida es el incumplimiento del artículo 54 del Reglamento Hipotecario, al no determinarse la porción que adquiere cada condeño, en aplicación del principio de especialidad (artículo 9 de la Ley Hipotecaria) y que es aplicable cualquiera que sea la ley personal de los otorgantes (artículo 10.1 y resoluciones de 26 de diciembre de 1946, 18 de octubre de 1994, 6 de noviembre de 1996 y 31 de marzo de 1997). Que 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 por la ley española, que en el ámbito registral será la documental pública (artículos 3 y 4 de la Ley Hipotecaria), constando al registrador por certificado de vigencia de leyes expedido por el Consulado General de Dinamarca en España de fecha 8 marzo de 2001 que los cónyuges daneses podrán disponer de los bienes inmuebles que cada uno adquiriera durante el matrimonio sin el consentimiento del otro, lo que es un argumento más para la aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario. Que el artículo 92 del Reglamento Hipotecario no es contradictorio con lo establecido en el artículo 54 del mismo Reglamento ya que admitir lo contrario supondría introducir datos inexactos en el Registro violando el artículo 38 de la Ley Hipotecaria dando una menor seguridad jurídica, en perjuicio no sólo de los propios adquirentes sino además de otros posibles adquirentes o acreedores.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 392 y siguientes del Código Civil, 9 de la Ley Hipotecaria, 51, 9.^a a), 54, 92 y 93 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de marzo de 1978 y 23 de noviembre de 2002.

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 «para su comunidad de bienes» una determinada finca urbana.

El Registrador suspende la inscripción por no manifestarse, conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario, la proporción en que adquieren los compradores, y también por aplicación del artículo 10.1 del Código Civil.

El Notario recurre la calificación.

2. El recurso ha de ser estimado. Por lo que se refiere a la proporción en que adquieren los compradores, ello sólo es así cuando se trata de una comunidad romana, pero no cuando se adquiere para un régimen matrimonial de comunidad, pues en éste existe una comunidad germánica, sin cuotas, por lo que no pueden establecerse las mismas. Por lo que atañe a la demostración del régimen económico-matrimonial existente, como ya ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), 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, 27 de enero de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de Torrevejea.

4116 *RESOLUCIÓN de 28 de enero de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Torrevejea, 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 Torrevejea, 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 15 de marzo de 2002, mediante escritura otorgada ante el Notario de Torrevejea, don Miguel Ángel Robles Perea, los cónyuges de nacionalidad sueca don Willy Robert y doña Anna Margareta G., en régimen legal de su nacionalidad adquirieron determinada finca en pleno dominio para su comunidad de bienes.

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 quince de marzo de dos mil dos, ante el Notario de Torrevejea, don Miguel Ángel Robles Perea, número de protocolo 1.530/2002, presentada bajo el asiento 158 del Diario 9, por el siguiente defecto subsanable: Los cónyuges don Willy Robert G. y doña Anna Margareta G., compraron los dos en pleno dominio, para su comunidad de bienes 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 de 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 artículos 326 y concordantes de la L. H. redactados conforme a la Ley 24/2001, de 27 diciembre, «Boletín Oficial del Estado» del 31. Orihuela, 8 de mayo 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 el hecho de que el régimen matrimonial se rige por la ley personal de los cónyuges no es discutido por la claridad del tenor literal del artículo 9.2 del Código Civil. Que cuando se trata de una legislación extranjera hay que estar en lo que dice el artículo 92 del Reglamento Hipotecario. 2.º Que, por otra parte, resulta clara la dicción del artículo 54 del Reglamento Hipotecario, cuando se trata de inscribir partes indivisas de una finca, lo que no ocurre en la escritura calificada ya que el régimen de los adquirentes está sujeto a la legislación extranjera. Es el legal supletorio de su nacionalidad que los propios comparecientes califican de «Comunidad». 3.º Que tampoco se puede exigir, en el momento de su adquisición, que los cónyuges adquirentes acrediten el régimen jurídico de su sistema económico conyugal ya que sólo están comprando los dos conjuntamente y así deberá realizarse la inscripción, sin que tampoco se deba aplicar ni siquiera por analogía, la regulación que los regímenes españoles efectúa la legislación de nuestro país. Que así practicada la inscripción tampoco se produce ningún inconveniente con el principio de especialidad ni con el de determinación. La finca o participación adquirida será de ambos cónyuges «con sujeción a su régimen matrimonial» y al ser ambos los adquirentes siempre serán ambos los que deban disponer, ser demandados, embargados, etc. Que, en conclusión, se condena que la fijación de participaciones indivisas en su adquisición por parte de los compradores 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).