

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 Torrevieja.

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 Torrevieja, 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 Torrevieja, 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 Torrevieja, 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 Torrevieja, 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).

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, 29 de octubre 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 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, 28 de enero de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de Orihuela.

4117 *RESOLUCIÓN de 29 de enero de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José María Pérez Martín y otros, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2, de Salamanca, a inscribir una escritura de cesión gratuita de usufructo sobre determinadas fincas.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Celestino García Cantero, en nombre de don José María Pérez Martín y otros, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2, de Salamanca, a inscribir una escritura de cesión gratuita de usufructo sobre determinadas fincas.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Avilés, don Pedro Armas Omedes, el 11 de enero de 2002, los cónyuges doña María Isabel R. N. y don Francisco Javier P. M., cedieron de forma gratuita, a favor de los hermanos de este último, don José María, doña Mercedes, don Jesús, don Domingo, don Hilario y don Luis Ricardo P. M., el usufructo de determinadas partes indivisas de dos fincas, en concreto, una participación de un 14,28 por 100, a cada uno, de una finca rústica, registral 4.763 y de un 3 por 100 con respecto a una finca urbana, registral 4.765, ambas inscritas en el Registro de la Propiedad, número dos de Salamanca.

En dicha escritura se establece como forma de ejercicio del usufructo que cada uno de los usufructuarios cesionarios ejercerá su derecho de manera exclusiva sobre una parte determinada de las fincas que en ella se describen. Asimismo de establece que el usufructo se transmitirá a

los herederos de los usufructuarios, con las limitaciones del artículo 781 del Código Civil y que dichos usufructos «se extenderán desde el día de hoy hasta que un cambio en la normativa administrativa o en la calificación de las fincas permita la división» en los términos de un acuerdo privado que se protocoliza.

II

Presentado la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de los de Salamanca fue calificada con la siguiente nota: «Se deniega la inscripción solicitada en el precedente documento que ha dado lugar al asiento 432 del diario 30.º por infringir lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley 14/1990 de 28 de noviembre de Concentración Parcelaria de Castilla y León, así como el artículo 6, 4 del Código Civil. Tampoco se acompaña la autorización de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, necesaria para la división de la tierra, viviendas y demás elementos inmobiliarios de la explotación, así como para realizar actos de transmisión o gravamen; limitación que resulta de la inscripción 2.ª de la finca 4.763 y de la inscripción 2.ª de la finca 4.765. Contra la presente calificación cabe interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado de conformidad con lo dispuesto en el Título XIV de la Ley Hipotecaria. Esta nota se extiende de conformidad con lo previsto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Salamanca, veinticinco de febrero de dos mil dos. El Registrador, Ildefonso Boyero González».

III

Don Celestino García Cantero, en nombre y representación de los cónyuges doña María Isabel R. N. y don Francisco Javier P. M. y de los hermanos de este último, don José María, doña Mercedes, don Jesús, don Domingo, don Hilario y don Luis Ricardo P. M., interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que la Junta de Castilla y León otorgó escritura a favor de los cónyuges cedentes el 29 de diciembre de 1993, por lo que han transcurrido más de ocho años y está amortizado el valor de las fincas. Que el artículo 10.1 de la Ley 14/1990 de Concentración Parcelaria se refiere a fincas rústicas y no a urbanas, y además con respecto a la finca rústica no se realiza ningún acto que la ley prohíba, pues no hay ni división ni segregación. Que ello conlleva que no se infringe el artículo 6.4 del Código Civil. Que las partes pacten la forma en que se ejercerá el uso, es algo que tiene efectos inter partes y sin transcendencia real y nace de la libertad de pacto prevista en el artículo 1.255 del Código Civil. Que la cesión del usufructo no precisa autorización de la Junta de Castilla y León, según se establece en el artículo 28 de la Ley 19/1995 de Modernización de Explotaciones Agrícolas.

IV

El Registrador de la Propiedad emitió el correspondiente informe, en defensa de su nota, que hubo de ser solicitado por este Centro Directivo y alegó, de forma sucinta, lo siguiente: Que la denegación de la inscripción, con respecto a la finca rústica, registral 4.763, obedece a la infracción del artículo 10.1 de la Ley 14/1990 de Concentración Parcelaria en relación con el artículo 6.4 del Código Civil, y a la infracción de una limitación concreta derivada del título anterior, de fecha 29 de diciembre de 1993, que exigía autorización para la enajenación. Que al constituirse usufructos parciales sobre la finca y atribuir usos concretos a distintas personas se persigue un resultado contrario a lo establecido en la antes dicha ley. Que la denegación de inscripción de la finca urbana, registral 4.765, se fundamenta en la necesidad de autorización por parte de la Junta de Castilla y León en los mismo términos expuestos anteriormente.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6.4 y 469 del Código Civil, 10 de la Ley 14/1990, de Concentración Parcelaria de Castilla y León y las Resoluciones de esta Dirección General de 19 y 20 de octubre de 2000 y 1 de febrero y 5 de junio de 2001.

1. Se presenta en el Registro escritura pública por la que los cónyuges titulares registrales de dos fincas ceden a título gratuito a varios hermanos del marido el usufructo de determinadas partes indivisas de dichas fincas. Se establece como forma de ejercicio del usufructo que cada uno de los usufructuarios cesionarios ejercerá su derecho de manera exclusiva sobre una parte determinada de las fincas que se describe. También se establece que el usufructo se transmitirá a los herederos de los usufructuarios, con las limitaciones del artículo 781 y que dichos usufructos «se extenderán desde el día de hoy hasta que un cambio en la normativa administrativa