

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

5940

RESOLUCIÓN de 20 de febrero de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto a efectos doctrinales, por D. Ángel Rodrigo Cucalón, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Zaragoza n.º 1, D. Pablo Casado Burbano, a cancelar una hipoteca, en virtud de apelación del Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto a efectos doctrinales, por el Letrado D. Juan José Antonio Núñez Maestro, en nombre de D. Ángel Rodrigo Cucalón, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Zaragoza n.º 1, D. Pablo Casado Burbano, a cancelar una hipoteca, en virtud de apelación del Registrador.

Hechos

I

El 4 de mayo de 1996 se promueve acto de conciliación por D. Miguel Ángel Rodrigo Cucalón contra la Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón a fin de que reconozca: 1.º.-Que mediante escritura pública autorizada por el Notario de Zaragoza, D. Carlos Goicoechea Rico, el 6 de mayo de 1985, la citada entidad concedió al Sr. Rodrigo Cucalón y su esposa un préstamo con garantía hipotecaria, al interés, plazo de amortización y demás pactos y condiciones que constan en dicha escritura; 2.º.-Que las fincas objeto de la hipoteca descrita anteriormente son las siguientes: a) Finca 1227 del Registro de la Propiedad de Zaragoza n.º 1; b) Finca registral n.º 293-N del Registro de la Propiedad de Zaragoza n.º 3; c) Finca registral n.º 281-N del Registro de la Propiedad n.º 3 de Zaragoza; 3.º.-Que la Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón carece de interés en el mantenimiento de las inscripciones de hipoteca practicadas según consta en el apartado anterior, y los promotores de conciliación tienen legítimo derecho para que cese la carga o gravamen en que consisten las inscripciones de hipoteca practicas sobre las fincas descritas anteriormente. Que como consecuencia de lo anterior se suplica al Juzgado que la citada Caja de Ahorros se avenga a prestar el consentimiento para la cancelación de la hipoteca y que se lleve a cabo por el Registrador de la Propiedad la práctica de la misma, afectante a las tres fincas descritas.

El 30 de mayo de 1996 ante el Juzgado de Primera Instancia, número 1 de Zaragoza se celebró el acto de conciliación, en el cual compareció el apoderado de la Caja de Ahorros de la Inmaculada de Aragón, que exhibe escritura de poder, el cual prestó expreso consentimiento para que se llevaran a cabo por el Registrador de la Propiedad las cancelaciones de las inscripciones de hipoteca reflejadas en la demanda de conciliación.

II

Presentado testimonio de acta conciliación en el Registro de la Propiedad de Zaragoza n.º 1, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la cancelación de la inscripción de hipoteca que grava la finca relacionada con la letra A), única radicante en este Registro y a que se refiere el precedente testimonio de acto de conciliación celebrado en avenencia, por las faltas insubsanables siguientes: 1.ª. No expresarse la causa de extinción del derecho inscrito cuya cancelación se pretende, lo que, a su vez,

impide la posibilidad de calificar la suficiencia de las facultades de quien ha intervenido en representación de la Entidad acreedora, conforme a los Artículos 1.156 del Código Civil, 79 y 18 de la Ley Hipotecaria y 173 de su Reglamento. Y 2.ª. No constar lo convenido en escritura pública, conforme a lo determinado en los Artículos 476, párrafo segundo, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 82, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria y 174, párrafo segundo, y 179 de su Reglamento. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el Excelentísimo Señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de cuatro meses a contar desde esta fecha, en la forma que regulan los artículos 112 al 131 del Reglamento Hipotecario. Zaragoza, 19 de junio de 1996.-El Registrador. Firma Ilegible.»

III

El Procurador de los Tribunales, D. Juan José Antonio Núñez Maestro, en nombre de D. Miguel Ángel Rodrigo Cucalón, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: I.-Que respecto a la vulneración del artículo 1156 del Código Civil hay que señalar que el dicho precepto es el que encabeza el Capítulo IV del Título II, cuyo epígrafe es «De la extinción de las obligaciones». Que la expresión de la «causa» de la cancelación lo es exclusivamente para el supuesto previsto en el párrafo 2.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, según dispone el artículo 103 de la misma ley. Que en el caso presente se da una prestación de consentimiento que para la cancelación se efectúa por la persona a cuyo favor se realizó la inscripción de la hipoteca para lo cual la ley no exige la expresión de la «causa» (artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario). Que el artículo 105 de la Ley Hipotecaria prevé que la hipoteca no alterará la responsabilidad personal ilimitada del deudor que establece el artículo 1911 del Código Civil. II.-Que del testimonio expedido por el fedatario judicial resulta totalmente clara la expresión de las facultades con que actuó en el conciliatorio el representante de la Caja de Ahorros, puesto que en la escritura que exhibía constan como facultades «cancelar ... hipotecas». III.-Que en cuanto a la referencia que hace el Registrador del artículo 79 de la Ley Hipotecaria, ya se ha indicado que el derecho real en que conste la hipoteca puede cesar y no ver menoscabada su vida la obligación en que subyace, siendo ejemplo de ello la previsión del artículo 105 de la Ley Hipotecaria. Que la mera manifestación de extinción del derecho real realizado por la entidad a cuyo favor se llevó a cabo la inscripción de hipoteca no vulnera la previsión del artículo 79 de la Ley Hipotecaria sino que es concorde con él. Que hay que citar la Resolución de 22 de agosto de 1978; IV.-Que en lo referente al defecto 2.º de la nota. Que lo convenido por las partes tiene el valor y eficacia de un convenio consignado en documento público y solemne, como prevé el artículo 476 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; más no es otra cosa la que se exige en el párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Que la exigencia de escritura por parte del Registrador no tiene acomodo legal.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: I.-Que dentro de la compleja problemática que plantea lo relacionado con los elementos del negocio jurídico en nuestro ordenamiento privado, tradicionalmente causalista, resultarían sostenibles los argumentos esgrimidos por el recurrente, si lo presentado en el Registro hubiese sido el consentimiento, debidamente formalizado, expresado por el acreedor hipotecario en cuestión o por persona legitimada para ello, en el que prestase su conformidad para la cancelación del correspondiente asiento; ahora bien no ha sido así, sino que lo presentado ha sido el testimonio de un acta de conciliación que, tiene el valor y eficacia que establece el artículo

476 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Que de acuerdo con ello lo que el Registrador ha tenido que calificar ha sido este convenio y, en lo que aquí interesa, lo relativo a su causa y a la capacidad de los intervinientes, extremos ambos íntimamente vinculados, tanto es así que, a modo de ejemplo o hipótesis, si tal convenio se fundamentase en un acto de liberalidad o a título gratuito, quien ha comparecido, como mandatario mercantil en representación de la entidad acreedora, carecería de las facultades pertinentes para ello, no incluidas en la escritura de apoderamiento que se adjuntó. 2.-Que respecto a la segunda de las faltas advertidas y a la que tratan de desvirtuar las razones alegadas, poco cabe informar, ya que la exigencia de la escritura pública para cancelar la referida hipoteca, contemplada en dicha nota, parece ser aceptada por el recurrente, al citar los artículos 174 y 179 del Reglamento Hipotecario, por lo que únicamente cabe destacar que es el propio Reglamento quien ha ejercitado, para los casos como el que nos ocupa, la opción que brinda el artículo 82 de la Ley «escritura o documento auténtico», sin que en los presentes vía y trámite pueda cuestionarse lo ordenado por dicha disposición general, dado lo previsto en el artículo 117 del Reglamento.

V

El Presidente del Tribunal superior de Justicia de Aragón, considerando que habiéndose presentado en el Registro escritura pública de subsanación de los defectos advertidos y extendido el correspondiente asiento registral, el recurso se estima que continua a efectos exclusivamente doctrinales, revocó la nota del Registrador fundándose en que el artículo 82 de la Ley Hipotecaria sólo exige para la cancelación de las inscripciones «el consentimiento para la cancelación de la persona a cuyo favor se hubiese hecho la inscripción», que es requisito suficiente, en cuanto que se halle legalmente documentado, sin necesidad de que conste la causa de extinción del derecho real inscrito y en que no cabe duda de la consideración de documento público que corresponde a las certificaciones o testimonios legalmente librados por los secretarios judiciales, respecto a actuaciones procesales, siempre que se hallen adornados por los requisitos de forma exigidos para su expedición.

VI

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que en el presente caso no se dan los presupuestos necesarios para la admisión del recurso a efectos doctrinales, toda vez que el recurrente al ser el Notario autorizante del documento cuestionado, carece de legitimación para su interposición, como se desprende del artículo 112,3.º del Reglamento Hipotecario, Real Orden de 6 de enero de 1866 y Resolución de 12 de diciembre de 1923, 3 de abril de 1934, 22 de octubre de 1962 y 13 de mayo de 1987, sin que tampoco se dé la circunstancia de haberse subsanado los defectos alegados en la nota de calificación, ya que se ha procedido a la cancelación interesada en virtud de un documento, esta vez notarial, de distinta naturaleza del inicialmente presentado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 609, 1261, 1275, 1277 y 1284 del Código Civil, 2, 6, 18, 20, 76, 79, 80, 97 y 103 de la Ley Hipotecaria, los artículos 173, 174, 178, 188, 190, 192, 193, 206, 208 y 240 de su Reglamento, el artículo 112 de dicho Reglamento, en la redacción anterior al Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000 y las Resoluciones de esta Dirección General de 28 de abril de 1927, 22 de agosto de 1978, 25 de septiembre de 1990, 21 de enero de 1991, 2 de noviembre de 1992, 27 de septiembre de 1999 y 12 de septiembre de 2000.

1. Se presenta en el Registro testimonio de un Acto de conciliación, terminado con avenencia, el que, ante la pretensión del demandante (titular de la finca) de que el acreedor hipotecario «reconozca que carece de interés en el mantenimiento de las inscripciones de hipoteca», y, en consecuencia, «se avenga a prestar consentimiento para la cancelación», el representante de la entidad demandada (acreedor hipotecario) declara: «Que se aviene a lo interesado por el demandante de conciliación para que se lleve a efecto por el Registrador de la Propiedad las cancelaciones de las inscripciones reflejadas en la demanda de conciliación». No existe en la documentación presentada ninguna expresión en la que se diga cuál es la causa de la extinción de la hipoteca.

El Registrador deniega la inscripción por los siguientes defectos: 1) No expresarse la causa de la extinción del derecho inscrito, lo que impide,

además, la calificación de las facultades del apoderado; 2) No constar lo convenido en escritura pública. El interesado recurre, y el Presidente del Tribunal Superior estima el recurso, apelando el Registrador.

2. Alega en primer lugar el Registrador que, habiéndose subsanado el defecto, el recurso sólo tiene efectos doctrinales, para lo que el particular carece de legitimación (artículo 112 del Reglamento Hipotecario en la redacción dada al mismo por el Real Decreto 1867/1998). Sin embargo, dado que la redacción en que se ampara el Registrador fue declarada nula por la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, hay que entender aplicable la redacción anterior, que permitía a los particulares tal recurso doctrinal.

3. En cuanto al primero de los defectos, ha de ser confirmado. Como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resolución de 27 de septiembre de 1999), el párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria no puede ser interpretado en el sentido de que sólo por el mero consentimiento formal del titular registral y sin necesidad de precisar la causa por la que el titular registral presta ese consentimiento pueda practicarse una cancelación, pues dicho precepto ha de ser entendido en congruencia con el conjunto del ordenamiento, y de él resulta que la admisión del puro consentimiento formal como título bastante para la cancelación no se conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, las cuales responden, a su vez, a nuestro sistema civil causalista. Ha de advertirse, en primer lugar, que no hay razón suficiente para hacer, en el sistema general una excepción cuando de lo que se trata es de reflejar en el Registro, por vía de asiento de cancelación, la extinción o la reducción de un derecho real inscrito (cfr. artículos 79 y 80 de la Ley Hipotecaria), pues en estos casos el asiento de cancelación, aunque con forma propia, tiene la naturaleza genérica y los efectos de las inscripciones. Son objeto de inscripción, en sentido genérico, los títulos por los que se produce cualquier vicisitud en el dominio o en los derechos reales y, entre ellos, los títulos por los que los derechos reales se modifiquen o extingan (cfr. artículo 2.2 de la Ley Hipotecaria), aunque el modo formal de reflejar registralmente la procedente inscripción de extinción o de reducción sea precisamente por vía de cancelación, total o parcial, del derecho inscrito (cfr. artículos 79 y 80 de la Ley Hipotecaria).

También rigen respecto de los asientos de cancelación los principios registrales que rigen en materia de inscripciones: de rogación, legalidad (cfr. 18 y 99 de la Ley Hipotecaria), prioridad, tracto sucesivo, etc. Para la presunción en que se concreta la fuerza legitimadora del Registro hay que tener en cuenta todos los asientos; también las cancelaciones.

«Cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere» (artículo 97 de la Ley Hipotecaria), y, por tanto, si el asiento se refería a la constitución de un derecho real, producida la cancelación, el dominio se presume libre (cfr. artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria). El asiento de cancelación también sirve, a favor del tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, para medir la amplitud de facultades del que aparece como titular en el Registro (cfr. artículos 76 y 144 de la Ley Hipotecaria) y constituye, igualmente la cancelación, asiento por sí suficiente para que quien por él se beneficie pueda, conforme al artículo 34, invocar, en su caso, que ha quedado inscrito debidamente el acto a título oneroso.

Esta igualdad de naturaleza y efectos de la inscripción y las cancelaciones que tienen por fin consignar en el Registro la extinción de un derecho real, exige que, en general -y a salvo la preferente aplicación de las reglas especiales sobre cancelación-, sea aplicable a estas cancelaciones las reglas de las inscripciones.

4. Es doctrina de este Centro Directivo que, para que pueda registrarse cualquier acto traslativo, se requiere la expresión de la naturaleza del título causal, tanto por exigirlo el principio de determinación registral, como por ser la causa presupuesto lógico necesario para que el Registrador pueda, en primer lugar, cumplir con la función calificadora en su natural extensión, y después, practicar debidamente los asientos que procedan.

Esta misma doctrina ha de regir cuando, por consistir la vicisitud jurídico-real en la extinción de un derecho real inscrito, el asiento que proceda practicar sea un asiento de cancelación, no ya sólo por exigirlo su naturaleza genérica de inscripción, sino también porque resulta impuesto por las normas específicas sobre cancelaciones: en aplicación del principio de determinación registral se exige, entre las circunstancias del asiento de cancelación, la expresión de la «causa o razón de la cancelación» (cfr. 193.2 del Reglamento Hipotecario). La expresión de la causa de la cancelación es presupuesto obligado para la calificación registral, pues obviamente no son los mismos requisitos que se exigen, por ejemplo, para la extinción de un derecho real limitado por redención, para la extinción por pago, si del crédito hipotecario se trata, o para la extinción por condonación; no son las mismas la capacidad o las autorizaciones exigidas para un acto de extinción que implique una enajenación a título gratuito o para una renuncia (cfr. artículos 99 de la Ley Hipotecaria y 178.1 de

su Reglamento), que para el que implique una enajenación a título oneroso (cfr. por ejemplo los artículos 166 y 261 del Código Civil). Y también de la causa o razón de la cancelación dependerá que sean unos u otros los asientos procedentes (cfr. por ejemplo artículo 240 del Reglamento Hipotecario).

5. En esta interpretación —la única que permite la congruencia sistemática— no carece de sentido el texto del párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Su finalidad no es la de introducir un disonante y excepcional consentimiento formal, sino otra mucho más modesta y que resulta de su contexto. Se trata con este artículo y con los que le siguen de señalar en qué casos —los más frecuentes— rige la doctrina general sobre nuevas inscripciones en relación con un dominio o derecho real inscrito (se necesita título otorgado por el titular registral o sus causahabientes o sentencia en juicio ordinario seguido contra ellos (cfr. artículos 1.3, 20.1, 40, 82.1 y 2 de la Ley Hipotecaria y 105 y 213 de su Reglamento), en qué casos ni siquiera se necesita un título especial (cfr. artículos 82.2 y concordantes de la Ley Hipotecaria), y en qué casos, por el contrario, y aunque el titular registral esté de acuerdo en la cancelación no basta para conseguirla un título simplemente otorgado por él (cfr. artículos 83 y 85.1).

Entender, en cambio, que es posible la cancelación en virtud de un mero consentimiento formal equivaldría a admitir la desinscripción al arbitrio del titular del derecho que el asiento publica, siendo así que no sólo a él le interesa la inscripción, que pudo, por eso, haber sido solicitada y costeada por persona distinta (cfr. artículo 6 de la Ley Hipotecaria); de poder ser cancelada así la inscripción de la última adquisición del dominio o de un derecho real, habría cuestión sobre si la inscripción precedente, que formalmente pasaría a ser la última, habría recobrado su plena eficacia a pesar de lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley, y si, por tanto, proclamaría a todos los efectos —también a los efectos que perjudican— que el titular del dominio o del derecho real transmitido (un derecho de censo, un crédito hipotecario, etc.), es el anterior titular, a pesar de que con él no se hubiera contado para la cancelación y para la consiguiente reminiscencia de efectos del asiento precedente.

6. Confirmado el primero de los defectos de la calificación, se hace innecesario entrar en el examen del segundo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, confirmando la calificación del Registrador, con revocación del Auto presidencial.

Madrid, 20 de febrero de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

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

5941 *RESOLUCIÓN de 21 de febrero 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 n.º 2, D. 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 n.º 2, D. Fructuoso Flores Bernal, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El 23 de julio de 2002, mediante escritura otorgada ante el Notario de Torrevejea, D. Miguel Ángel Robles Perea, D. Mario Francesco C. de nacionalidad italiana, casado, bajo el régimen legal supletorio sueco con D.ª Gunhild Birgitta C. de nacionalidad sueca, adquirió en su propio nombre y representación de su esposa determinada finca en pleno dominio, para su comunidad de bienes.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Orihuela n.º 2, fue calificada con la siguiente nota: «En la precedente escritura pública de compraventa otorgada el día 23 de julio de 2002, ante el Notario de Torrevejea, don Miguel Ángel Robles Perea, número de protocolo

4208/2002, presentada bajo el asiento número 1030 del Diario 11: Como punto de partida tenemos unas manifestaciones que no resultan acreditadas, en torno a los siguientes aspectos: - Ser cónyuges. - Régimen económico matrimonial el legal supletorio sueco.- Compran para su comunidad de bienes. Y de otro lado tenemos una realidad que es la concurrencia de dos personas en la adquisición de un derecho de propiedad, lo cual implica condominio. Considerando que la calificación jurídica del Derecho de Propiedad y demás Derechos Reales sobre inmuebles sitios en España se rigen por la ley española - artículo 10/C.C. - Considerando que el tipo de comunidad ordinaria regulado en nuestro ordenamiento jurídico es el de comunidad romana o por cuotas del artículo 392 y siguientes del C.C.- Considerando que la comunidad germánica regulada en nuestro ordenamiento es de carácter excepcional, y supone una titularidad jurídica conjunta de la totalidad de los bienes, con una regulación jurídico civil y jurídico procesal llena de particularidades y presunciones legales que sólo son aplicables a los matrimonios españoles, y no a todos los españoles, y menos a los extranjeros, así artículo 9/3 C.C., salvo que el régimen matrimonial de los extranjeros fuera expresamente pactado como el «régimen ganancial español». Considerando que la denominada sociedad conyugal no es una persona jurídica, independientemente de sus miembros, sino que se trata de una manera genérica de referirse a unas vinculaciones económicas entre dos personas casadas, es decir, inter partes, y que puedan reflejarse en diferentes formas de titularidad jurídica sobre los bienes de uno u otro cónyuge, y así y sin ánimo de expresar todos los ejemplos, el condominio con titularidad compartida, así participación en ganancias en que cada uno conserva su titularidad jurídica propia manteniendo unas expectativas jurídicas sobre el patrimonio de su copartícipe; expectativa que puede suponer limitaciones dispositivas que afectan al derecho del copartícipe; además, en cada legislación extranjera estas relaciones entre cónyuges adquieren diferentes grados de eficacia o ineficacia jurídica que se desconocen en el régimen jurídico español, y que en todo caso no puede aplicarse sobre los bienes inmuebles sitios en España, pues ha de aplicarse exclusivamente la ley española, artículo 10/1 C.C.; quedando la ley extranjera destinada a regular las relaciones jurídicas interpartes. Es decir, la titularidad jurídica real debe quedar determinada conforme a la Ley Española, por lo que si concurren dos o más personas en el derecho de propiedad esto es condominio, y en principio este condominio es el romano del artículo 392 y siguientes; y ello se entiende sin perjuicio que en las relaciones interpartes, entre cónyuges extranjeros, existen derechos y obligaciones económicos recíprocos y ello es así porque esos regímenes legales o pactados conyugales no trasciende adecuadamente a la vida jurídica española; así sucede que: -de una parte no resultan acreditadas suficientemente la legislación extranjera, debiendo cumplirse con las exigencias del artículo 12/6 C.C. en orden al Derecho extranjero. Acreditar suficientemente, supone señalar toda la normativa que configura y determina la titularidad jurídica que se adquiere sobre los bienes, para contrastarla con la ley española; pues en definitiva es ésta la que ha de aplicarse, artículo 10/1 C.C., y sólo en aquellos aspectos en que esto lo permita podría tener entrada la legislación extranjera, pero no como tal sino en base a la misma legislación española de autonomía de la voluntad del artículo 1255 y libertad de pactos y en base a la teoría del «numerus apertus» en torno a la configuración de derechos reales inmobiliarios pudiera admitir formas de titularidad distintas de las expresamente previstas en la ley. -de otra parte no se puede aplicar presunciones, ni otras particularidades procesales, administrativa, etc., que están establecidas en el derecho interno español, sólo para la sociedad de gananciales española, ni tan siquiera para otras comunidades análogas del derecho extranjero, y ello porque lo veta el artículo 9/3 C.C. que exige al extranjero aplicarle su ley nacional en esta materia, y además la propia lógica jurídica impiden la extensión analógica de una regulación excepcional como es toda la que afecte a la «sociedad ganancial española»; por lo que solo los extranjeros que estén casados bajo régimen económico matrimonial de la «sociedad ganancial española» les serían aplicables las presunciones y demás particularidades de la comunidad germánica española. Admitir una titularidad jurídica real inmobiliaria compartida sobre bienes sitios en España, con la sola manifestación de estar casado bajo un régimen matrimonial extranjero, supone indefinición jurídica en orden a la titularidad dominical y su definitivo alcance jurídico. La aplicación de la ley española es imperativo y de orden público en materia de inmuebles -artículo 10/1 C.C. por lo que se entiende establecido un condominio romano del artículo 392 C.C. y por lo tanto es necesario para su acceso al Registro de la Propiedad determinar las porciones indivisas de cada comunero conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario para cumplir con la exigencia de determinación registral y seguridad jurídica y ello se entiende sin perjuicio de mencionar en la inscripción conforme al artículo 92 R.H., que cada cuota indivisa es adquirida para o con sujeción al régimen económico matrimonial que manifiesten los extranjeros, pero esta constancia registral no alcanza otros efectos