

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

25163 *RESOLUCIÓN de 1 de octubre de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Oviedo, don José Antonio Caicoya Cores, contra la negativa de don Manuel Ballesteros Alonso, Registrador de la Propiedad de Oviedo número 4, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Oviedo, don José Antonio Caicoya Cores, contra la negativa de don Manuel Ballesteros Alonso, Registrador de la Propiedad de Oviedo número 4, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 30 de diciembre de 1993, mediante escritura pública autorizada por don José Antonio Caicoya Cores, Notario de Oviedo; don Celso García Vidal vendió a doña María Jesús Álvarez Sevilla, un piso sito en dicha ciudad, calle Melquiades Álvarez, número 28. En la escritura se hace constar que el vendedor, está separado legalmente y tiene nacionalidad peruana, habiendo ostentado la nacionalidad estadounidense.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 4, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado el precedente documento bajo el asiento de presentación número 1.584 del tomo 10 del diario, el día 8 de febrero pasado, y comunicados al presentante los defectos observados, retirado por este el día 24 del mismo mes y devuelto a este Registro el día 2 de los corrientes, se suspende la inscripción, por cuanto no se acredita, alternativamente, algunas de las siguientes circunstancias: 1.º Que don Celso García Vidal estaba, en el momento en que adquirió la finca que ahora enajena, en efecto, legalmente separado. 2.º Cuál era el régimen económico que regía el matrimonio de dicho señor en el momento de su adquisición, y que conforme a las normas de dicho régimen: —o bien a su esposa no le correspondía derecho alguno sobre la finca entonces adquirida y ahora enajenada, o bien que, a pesar de los derechos de su esposa, don Celso García Vidal podía, válidamente, enajenar sin consentimiento de aquélla la finca de que se trata—. Todo ello teniendo en cuenta que conforme al derecho peruano, de la nacionalidad de don Celso en el momento de su adquisición, el régimen económico matrimonial que se presume, es el de una comunidad de adquisiciones y que, en él, la enajenación de los bienes comunes requiere la intervención de ambos consortes. Artículo 9.2 C.C.; artículo 18 L.H.; artículos 295 y 315 del Código Civil peruano; artículo 36 R.H.; artículo 94 R.H.; artículo 266 del Reglamento del Registro Civil. El defecto es subsanable. No se tomó anotación preventiva por no haberse solicitado. Contra la anterior nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Asturias, en el plazo de cuatro meses desde su fecha, y en ulterior instancia, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. Oviedo, 18 de marzo de 1994.—El Registrador, Manuel Ballesteros Alonso».

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: I. Que el punto primero de la nota de calificación, parece centrar la cuestión básicamente en la extensión y alcance del principio de legitimación, y el calificador parece rechazar su importancia registral, atacando, al poner en duda, la legitimidad que del Registro asiste al disponente, ya que según la certificación registral, de la inscripción 3.ª relativa a la finca transmitida resulta: a) la titularidad del dominio pleno a favor de don Celso García Vidal; b) que don Celso estaba separado legalmente en el momento de su adquisición; y c) que la citada titularidad dominical y la capacidad civil del titular en cuanto a la libre disposición de sus bienes no se encuentran limitadas en modo alguno. Que la claridad del Registro hace incompatible la nota calificadora. Que la falta de extensión del principio de legitimación al estado civil no puede interpretarse en ese sentido de tener que examinarse el estado civil en cada transmisión, sino en el sentido de que el titular registral no puede esgrimir la inscripción en el Registro de la Propiedad como prueba irrefutable de la veracidad del estado civil en él reflejada. Ahora bien, el Registrador que consigna en los libros que la finca aparece inscrita en dominio a favor de Don Celso García Vidal, sin limitación alguna, debe cerciorarse de que ninguna circunstancia, ni por tanto el estado civil del inscribiente pueda desfigurar una afirmación de titularidad tan radical y rotunda. Que el Registrador debe efectuar la calificación por lo que resulte de los documentos presentados y de los asientos del Registro (art. 18 de la Ley Hipotecaria), de modo que inscrito el pleno dominio a favor del titular registral queda perfectamente legitimado para efectuar la transmisión objeto de la escritura calificada, debiendo aplicarse lo establecido en los asientos (artículos 1.3 y 38.1 de la Ley Hipotecaria). Que hay que señalar que tendrá pleno vigor el artículo 95.3.º del Reglamento Hipotecario. II. Que respecto al punto 2.º de la nota de calificación, pues en cuanto al hipotético consentimiento del cónyuge de la legislación peruana, hay que decir: 1.º Que de estimarse subsanado el primer defecto alegado en la calificación, parece innecesario justificar otros extremos; 2.º Que en la hoja registral de la finca transmitida está inscrita la titularidad del pleno dominio a favor del vendedor, sin que conste derecho alguno en favor de su esposa, ni limitación a la facultad dispositiva plena del titular inscrito; 3.º Que resulta incomprensible argumentar el posible consentimiento conyugal en la nacionalidad peruana del titular registral al tiempo de su adquisición, cuando en la propia escritura calificada y, aún más, en el folio registral correspondiente a la finca transmitida, se afirma expresamente que la nacionalidad que ostentaba en tal momento no era la peruana sino la estadounidense; 4.º Que en este caso sería aplicable el artículo 11.2 del Código Civil, según el cual se rige por la Ley reguladora del contenido de los actos, siendo esta en aplicación del artículo 10.5 del mismo Cuerpo legal, la Ley del lugar donde el inmueble radique y, por tanto, la española, en el caso de que se estudie. La nacionalidad del disponente sólo sería de tener en cuenta en sede de su capacidad.

IV

El Registrador, en defensa de su nota, informó: Que en la inscripción 3.ª del Registro de la Propiedad, consta que don Celso García Vidal está separado legalmente, pero no se indica en que sentencia se produjo dicha separación legal, ni tampoco el nombre de la esposa, ni el régimen económico de su matrimonio. Que en la escritura calificada consta que la situación de separado legalmente del vendedor resulta de una manifestación de su apoderada que ésta no acreditó aunque promete hacerlo. Que le representa en la escritura doña Mercedes García Vidal en virtud

del mismo poder del año 1981 con el que adquirió la finca objeto de la escritura de compraventa calificada. Que existe un error en la nota de calificación, ya que la nacionalidad de don Celso en el momento de adquisición de la finca no era peruana, sino la estadounidense, pero este error no influye en la calificación que queda intacta. Que el primer problema que se plantea es el de determinar cuál es la Ley aplicable al caso. Que es aplicable el artículo 9 del Código Civil que regula el estatuto personal. Que en el caso que se estudia hay datos de hecho que se desconocen y son esenciales para determinar la ley aplicable, como es la nacionalidad de la esposa de don Celso García Vidal o las otras circunstancias que son punto de conexión que tiene en cuenta el artículo 9 del Código Civil, de manera que no se puede concluir cuál vaya a ser dicha ley aplicable. Que debe aplicarse el estatuto personal y no el formal, se inclinan también los artículos 168 y 169 del Reglamento Notarial. Que el Registrador, en el momento de calificar, debe atenerse a las normas que rijan en régimen económico del matrimonio en virtud de lo establecido en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 169 del Reglamento Notarial, 92 del Reglamento Hipotecario y de que no resulta de aplicación el artículo 10.8 del Código Civil. Que el consentimiento conyugal existe en la mayor parte de las legislaciones en que el régimen económico del matrimonio es de comunidad, cuando el acto de que se trata es de enajenación de bienes comunes. Que una vez que se hayan aportado los elementos de hecho que permitan determinar cuál es la ley aplicable al caso, cuyo contenido debe ser acreditado mediante el correspondiente certificado, al cual se refieren los artículos 36 del Reglamento Hipotecario y 168 del Reglamento Notarial. Que queda demostrado que son razonables las exigencias del referido punto de la nota. Que la omisión del nombre y del apellido de la esposa en el asiento del Registro, no exige al Registrador de calificar, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y que este dato es una circunstancia personal del titular registral que está en el Registro a efectos de su identificación como resulta de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. Que el principio de legitimación no ampara el estado civil del titular registral. Que es necesario acreditar la Sentencia en cuya virtud reproduce la separación, en virtud de la Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 16 de noviembre de 1984 y el artículo 266 del Reglamento del Registro Civil. Que para concluir hay que señalar que entre las finalidades de la calificación recurrida está la de garantizar la exacta aplicación del derecho extranjero, aplicable al caso y, defender los derechos de posibles personas interesadas que no han concurrido a actos que quizás no deberían haberse realizado sin su intervención.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias, confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos alegados por éste en su informe.

VI

El Notario recurrente apeló el Auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y puso de relieve lo dispuesto en el artículo 1.3, 18 y 34 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 10, párrafo 8.º del Código Civil; 36 del Reglamento Hipotecario; 266 del Reglamento del Registro Civil, y las Resoluciones de este centro directivo de 28 de agosto de 1907, 16 de abril de 1909, 20 de febrero de 1985, 30 de julio de 1992 y 5 de julio de 1995.

1. En la nota de calificación que motiva este recurso gubernativo, el Registrador de la Propiedad suspende la inscripción de una escritura de compraventa otorgada por quien figura como titular registral del inmueble vendido habida cuenta que en el asiento respectivo figura con la condición de separado judicial. El Registrador exige que se acredite que el vendedor estaba efectivamente separado en el momento de la adquisición de la finca, o bien que se justifique que a su esposa no le correspondía derecho alguno sobre la finca o que aquél puede enajenarla sin consentimiento de ésta.

2. Es principio fundamental de nuestro sistema inmobiliario que los asientos registrales se encuentran bajo la salvaguarda de los Tribunales (artículo 1.º de la Ley Hipotecaria). Este efecto está basado a su vez en los rigurosos filtros de acceso al Registro, ya que sólo puede acceder títulos

válidos, y de ahí la necesidad de que en principio sólo puedan inscribirse las escrituras públicas y los documentos administrativos y judiciales (artículo 3.º Ley Hipotecaria) y que antes de practicarse la inscripción de los derechos configurados en los títulos sean éstos objeto de calificación por el Registrador de la Propiedad.

3. Por otra parte una vez practicada la inscripción, el Registrador de la Propiedad queda vinculado por los asientos registrales en su calificación, siendo ya antigua la doctrina de este centro directivo en orden a que las inscripciones hechas en el Registro de la Propiedad producen desde entonces todos sus efectos legales, quedando bajo el amparo de los Tribunales, por lo que hay que partir del contenido de las mismas para determinar la capacidad de los otorgantes (cfr. Resolución de 16 de abril de 1909), de manera que los Registradores no pueden prescindir en su calificación del contenido de la inscripción ya practicada (cfr. Resolución de 28 de agosto de 1907). La presunción de exactitud y validez del contenido del Registro y la salvaguarda judicial de sus asientos, impiden al Registrador revisar la calificación de lo inscrito (cfr. Resolución de 30 de julio de 1992).

4. La inscripción en el Registro de la Propiedad, en el supuesto de hecho planteado, se practicó a nombre del ahora transmitente, sin restricción alguna, y sin expresión de su régimen económico matrimonial ni del nombre de quien había sido su esposa, por estar ya separados judicialmente.

En consecuencia, el respeto a los pronunciamientos registrales impide denegar la inscripción de los actos jurídicos que los asientos registrales legitiman; y no se puede exigir ahora al titular registral, que figura como propietario del inmueble, y como separado judicial, que acredite que efectivamente ostentaba tal cualidad en el momento de la adquisición.

Esta Dirección General ha acordado revocar el Auto apelado y la nota de calificación registral, admitiendo el recurso interpuesto.

Madrid, 1 de octubre de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

25164 *RESOLUCIÓN de 8 de octubre de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valencia don Rafael Gómez-Ferrer Sapiña frente a la negativa de la Registradora mercantil II de la misma capital, doña Laura María de la Cruz Cano Zamorano, a inscribir una escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valencia don Rafael Gómez-Ferrer Sapiña frente a la negativa de la Registradora mercantil II de la misma capital, doña Laura María de la Cruz Cano Zamorano, a inscribir una escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada.

Hechos

I

Por escritura que autorizó el Notario de Valencia don Rafael Gómez-Ferrer Sapiña el 8 de enero de 1998, los consortes don Manuel Pérez Pérez y doña Concepción Desco Duarte constituyeron una sociedad de responsabilidad limitada que adoptaba como denominación social la de «Pintores Claudia Sociedad Limitada».

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro Mercantil de Valencia fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del presente documento por el defecto subsanable de incidir la denominación adoptada en lo dispuesto en el artículo 401 del Reglamento del Registro Mercantil. Contra esta nota puede interponerse recurso de reforma en el término de dos meses ante el propio Registrador y contra la decisión adoptada el de alzada ante la Dirección General en término de otro mes desde la notificación de la anterior decisión, conforme a los artículos 66 y 71 del Reglamento del Registro Mercantil. Valencia a 13 de febrero de 1998.—La Registradora mercantil número 2. Firmado, Laura María Cano».