

ciales 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 artículos 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, 13 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 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 ejercitarlo 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, 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 «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, 7 de enero de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de Orihuela.

4100

RESOLUCIÓN de 8 de enero de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por «Juan Manuel Criado, S. L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Almendralejo, don José Luis Ramírez López, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Amparo Ruiz Díaz, en nombre de «Juan Manuel Criado, S. L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Almendralejo, don José Luis Ramírez López, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

En autos de juicio de Menor Cuantía número 204/97 del Juzgado de Primera Instancia de Villafranca de los Barros sobre reclamación de cantidad, a instancia de don Ángel L. de P., contra la entidad «Juan Manuel Criado, S. L.», la cual se opuso y formuló reconvencción. Con fecha 2 de junio de 1998 se dictó sentencia estimando parcialmente la demanda y estimando igualmente la reconvencción alegada.

La citada sentencia fue recurrida por la parte demandante ante la Audiencia Provincial de Badajoz, cuya sección segunda, con fecha 15 de marzo de 1998, dictó sentencia confirmando en todas sus partes la primera Instancia.

Por auto del Juzgado de 17 de junio de 1998, se acordó la ejecución de la sentencia, por lo que don Ángel L. de P. debía abonar a la citada entidad una determinada cantidad.

En dicha ejecución se embargan dos fincas rústicas de don Ángel L. de P. Dichas fincas fueron sacadas a pública subasta, previa tasación en el precio global de 205.832.250 pesetas al estar integrada la segunda en la primera y constituir una unidad de explotación concurriendo a la misma la entidad «Juan Manuel Criado, S. L.». Posteriormente, el 11 de septiembre del citado año se dictó auto aprobando el remate, siendo consignada en el Juzgado por la entidad citada la cantidad correspondiente a la diferencia entre el precio de adjudicación y el de despacho de la ejecución.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Almendralejo testimonio literal del mencionado auto, fue calificado con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento que se presenta el 5 de diciembre de 2000, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe ha suspendido la inscripción por los siguientes defectos: 1. Las descripciones de las fincas adjudicadas no se ajustan a lo prescrito en el artículo 9, 1.º de la Ley Hipotecaria y 51, 2.º y 4.º del Reglamento Hipotecario. 2. No resulta la firmeza del auto de adjudicación (artículo 3 de la Ley Hipotecaria). 3. No se determina el precio del remate de cada una de las dos fincas adjudicadas (artículo 224 del Reglamento Hipotecario, 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, artículo 10 de la Ley Hipotecaria), y 4. No constan los datos identificativos de la Sociedad adquirente (artículo 51, 9.º b del Reglamento Hipotecario; y tomada en su lugar anotaciones de suspensión por plazo de 60 días, letras MM y H, a los tomos 2.034 y 1.608, libros 140 y 116, folios 154 y 119, de las fincas registrales números 7.531 y 8.280, del término de Hornachos, en virtud de las cuales han quedado anotadas suspensivamente a favor de la mercantil «Juan Manuel Criado, S. L.» el pleno dominio de las mismas. Se ha extendido nota de afección fiscal por plazo de cinco años. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales. No podrá inscribirse o anotarse ningún otro documento de igual o anterior fecha que se oponga o sea incompatible con el derecho inscrito; para inscribir o anotar cualquier otro de fecha posterior el documento deberá de ser otorgado por el titular registral o dictarse en virtud de procedimiento judicial en que dicho titular haya sido parte. No perjudicarán al titular registral los títulos que no consten en el mismo Registro. Si el titular registral fuese perturbado en el ejercicio del derecho inscrito a su favor, podrá poner término a la perturbación mediante el procedimiento sumario del artículo 41 de la Ley Hipotecaria. Almendralejo, 15 de febrero de 2001. El Registrador». Firma ilegible.

III

La Procuradora de los Tribunales, doña Amparo Ruíz Díaz, en nombre de «Juan Manuel Criado, S. L.» interpuso recurso gubernativo contra el tercer defecto de la nota de calificación, y alegó: 1. Que desde el punto de vista registral, conforme considera la doctrina, antes de la vigente Ley Hipotecaria no existía precepto legal alguno que impusiera la necesidad de determinar la parte correspondiente al precio de cada finca cuando se enajenaron varias a la vez en un mismo contrato (Resolución de 28 de julio, 18 de agosto y 4 de septiembre de 1863), en el sentido en que la falta de dicha especificación no impedía la inscripción de título, no admitiendo esta doctrina otra excepción que el supuesto de que hubiera aplazamiento en el plazo del precio. Pero en la actualidad tal doctrina de validez del precio global cuando se enajenan en un solo contrato varias fincas se ve reforzado incluso ante el supuesto de aplazamiento en el pago del precio, salvo que tal pago diferido se garantice con hipoteca o mediante condición resolutoria explícita que haya de acceder al Registro de la Propiedad. En este sentido el artículo 11 de la Ley Hipotecaria. La Resolución de 20 de abril de 1989 aborda dicha cuestión. 2. Que como

fundamentos de derecho hay que citar: a) En el terreno de derecho privado los artículos 1.255, 1.445, 1.447, 1.471-2.º 1.479, 1.491 y 1.492 del Código Civil. Que aunque el precio sea global existe completa certeza de su cuantía, como también existe determinación de la cosa objeto del contrato de compraventa, esté dicho objeto compuesto por una sola o por dos o más fincas; b) El artículo 11 de la Ley Hipotecaria. En este punto cabe citar la Resolución de 12 de julio de 1993, comprendiéndose también todas las Resoluciones que se citan en los vistos de la misma; c) Que desde el punto de vista de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la venta en subasta de dos fincas que han sido tasadas conjuntamente en un precio global o único tampoco infringe norma de derecho necesario de clase alguna. Que los artículos 1.483 y 1.488 respecto de los bienes muebles y 1.494 y 1.499 respecto a los bienes inmuebles establecen normas sobre tasación de bienes y públicas subastas de los mismos, pero establecen normas sobre la tasación de bienes y pública subasta de los mismos, pero en ninguno de ellos se expresa que la valoración y, en su caso, la subasta haya de realizarse de forma individualizada de cada bien objeto del apremio y donde la ley no distingue no es lícito distinguir.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que el recurrente parte de una premisa errónea cual es, considerar que en el presente caso se trata de una sobre venta cuando en realidad en el auto judicial calificado nos encontramos con dos enajenaciones judiciales y por ello es necesario determinar el precio de cada finca registral enajenada, determinación exigida por el artículo 1.445 del Código Civil, artículo 10 de la Ley Hipotecaria y 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las alegaciones del recurrente de que venta judicial es igual a venta voluntaria y una sola venta de una o dos fincas obliga a analizar los siguiente: A. Relación entre enajenación judicial y ventas voluntarias, que a las transmisiones judiciales realizadas mediante subasta pública les son aplicables el artículo 1.445 del Código Civil, que exige como requisito del precio su determinación, y por ello se ha suspendido la inscripción del documento calificado. Sin embargo, la referencia que hace el recurrente al artículo 1.447 del Código Civil no es aplicable a las ventas judiciales. Que lo que diferencia a las enajenaciones judiciales del contrato de compraventa regulado por el Código Civil, es que en las primeras hay ausencia total del consentimiento del vendedor, de lo cual se van a derivar importantes consecuencias; en las ventas judiciales se transmite la finca para obtener el precio de remate que se va a destinar a satisfacer el crédito de los acreedores, existiendo otras diferencias. B. Que el embargo de los bienes inmuebles supone la afección de fincas concretas al resultado de un proceso; si la anotación preventiva de embargo se practica en el folio individual de cada una de las fincas embargadas; si estos acreedores tienen derecho a intervenir en el avalo de la finca sobre la cual tienen inscrito o anotado su derecho; el citado avalero ha de ser necesariamente el individual de cada finca; si el sobrante del precio de remate de cada finca queda afecto a pagar a los acreedores posteriores que tengan su derecho inscrito o anotado sobre esa finca, necesariamente hemos de concluir que debe constar perfectamente individualizado el precio de remate de cada una de las dos fincas registrales que han sido adjudicadas. Que a la misma conclusión (individualización del precio de remate) se llega desde la perspectiva registral. C. Que las dos fincas embargadas y adjudicadas no forman ninguna unidad de explotación a efectos registrales, pues no aparecen inscritas como tal (artículo 8 de la Ley Hipotecaria). Solamente aparecen inscritas dos fincas registrales, totalmente independientes, adquiridas en distinta fecha, con distintos títulos y con un historial de cargas distinto. Que en definitiva el mandato contenido, no es congruente con el procedimiento de apremio en el cual se ha dictado (Resoluciones de 3 de abril de 1998, 7 de mayo de 1999 y 24 de octubre de 2000).

V

El Juez titular del Juzgado de Primera Instancia de Villafranca de los Barros, en su informe consideró acertada la apreciación del señor Registrador de la Propiedad de que debieron ser dos las enajenaciones judiciales, una para cada finca.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, revocó la nota del Registrador fundándose en el análisis conjunto de los artículos

previstos en la Ley Hipotecaria y la Ley de Enjuiciamiento Civil aplicables al caso y, en particular, que de las Resoluciones de 10 de octubre de 1907 y 31 de enero de 1993, se desprende la validez de la compraventa única de una pluralidad de bienes por un precio conjunto: posibilidad que no está prohibida por la Ley de Enjuiciamiento Civil.

VII

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió que la revocación de la nota está basada en unas afirmaciones exclusivamente genéricas.

Fundamentos de Derecho

Vistos artículos 1.255, 1.471, 1.479, 1.491, 1.532 del Código Civil; 8, 10, 11 y 38 de la Ley Hipotecaria; 1.489 y 1.514 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

1. Con relación al único defecto de la nota que es objeto de impugnación (no especificarse el precio de remate de cada una de las dos fincas registrales que son embargadas y ejecutadas como una unidad jurídica), ha de señalarse que nada impide en nuestro ordenamiento jurídico la venta alzadamente o en globo de varios bienes o derechos por un único precio (cfr. artículos 1.255, 1.471, 1.479, 1.491, 1.532 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria), especialmente, cuando esos varios bienes integran una unidad económica cuyo valor global sea superior a la de los elementos que lo integran. Y, en consecuencia, tampoco debería haber obstáculo al embargo y remate en procedimiento de ejecución, como una unidad jurídica de lo que en el Registro son varias fincas con su número registral diferenciado, máxime, cuando las partes en el procedimiento nada han objetado a ese modo de ejecución que permitirá, si se trata de una verdadera unidad orgánica, la obtención de un superior precio de remate, con beneficios para todos los interesados.

2. Frente a lo anterior, nada puede objetarse so pretexto de los artículos 1.514 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y concordantes del Reglamento Hipotecario, pues el precio de remate en tal caso ha de ser único en coherencia con la unidad de lo subastado. Tampoco los artículos 10 y 11 de la Ley Hipotecaria imponen objeción al respecto, pues, al no constituirse constituyere garantía real que obligue a la diferenciación contemplada en el segundo de los de los preceptos citados (sin prejuzgar ahora el concreto alcance del mismo), bastará con expresar que el precio fue global para las dos fincas.

3. Lo que ocurre en el caso debatido es que sobre cada una de las fincas registrales pesaba, al tiempo de iniciarse la ejecución (y así constaba en la certificación prevenida en el artículo, entonces, 1.489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), varias cargas distintas respecto a cada una de las fincas, lo que en conjunción con el derecho de los titulares respectivos al sobrante resultante de la ejecución (cfr. artículo 1.518 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y con la presunción legal de independencia jurídica de cada finca inscrita bajo un número registral diferenciado (cfr. artículos 8 y 38 de la Ley Hipotecaria) impide que sin su conformidad se proceda a la enajenación global de aquellas como un todo, enajenación global que creará después dificultades difícilmente superables para repartir el remanente resultante entre cada una de las fincas registrales.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto apelado.

Madrid, 8 de enero de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura.

4101 *RESOLUCIÓN de 9 de enero de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por don Ernesto Fernández Fernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid, número 15, don Ángel Lucini Casares, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Ernesto Fernández Fernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid, número 15, don Ángel Lucini Casares, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 29 de septiembre de 1984, mediante escritura otorgada ante don José-María de Artola e Idoy, Notario de San Martín de Valdeiglesias, don Ángel P. S. vende a don Ernesto F. F. que compra para su sociedad conyugal la finca que se señala por el precio y condiciones que constan en la escritura.

Don Ángel P. S. interviene en su propio nombre y derecho, y además, con poder de su esposa doña Rosario G. S., en virtud de escritura otorgada en Madrid, el 8 de agosto de 1974, ante el Notario de dicha ciudad, don Ricardo González García, número 2.090 de su protocolo, que a su instancia se acompañará a las copias que se expidan... y manifiesta que dicho poder no le ha sido suspendido, limitado ni revocado, ni haber vinculado la capacidad y estado civil de la mandante.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid, número 15, fue calificada con la siguiente nota: «Se suspende la inscripción de la escritura que precede por el defecto subsanable consistente en que, constando inscrita con carácter ganancial de los cónyuges vendedores, don Ángel P. S. y doña Rosario G. S., la vivienda objeto de la referida escritura, en ésta el esposo interviene en su propio nombre y derecho e invoca, además, hacerlo en nombre y representación de su citada esposa en virtud de un poder que el compareciente promete acompañar a la copia de la escritura ahora calificada, pero sin acompañarlo, es decir, que nos encontramos ante un caso de representación alegada pero no acreditada, representación que, por lo demás, en el momento actual, resulta extinguida por fallecimiento debidamente acreditado de la poderdante, lo cual imposibilita su ratificación por ella (artículo 1.259 del Código Civil), si bien no impide la que puedan realizar sus herederos formalmente declarados en el oportuno instrumento notarial, siendo ésta ratificación de los herederos el único medio que en la actualidad permite subsanar el defecto subsanable invocado.» Esta calificación es susceptible de recurso gubernativo formulado en el plazo de cuatro meses a contar de la fecha de la nota contra la cual se recurra, por medio de escrito dirigido al Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid, directamente o por conducto del Juez de Primera Instancia del partido también de Madrid, todo ello de conformidad con el artículo 135 del Reglamento Hipotecario. Madrid, 15 de diciembre de 2000. El Registrador. Firma ilegible.»

III

Don Ernesto Fernández Fernández, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que se ha intentado que don Ángel P. S. facilite los datos correctos del poder que su esposa le otorgó en su día, ya que los datos son erróneos, e inexplicablemente dicho señor se niega a facilitarlos. Por otro lado, la esposa ha fallecido y de los posibles hijos habidos en el matrimonio dice que desconoce su domicilio y vecindad. Que habiéndose acudido al Registro Central de Protocolos tampoco se ha localizado la escritura de poder. Que como fundamentos de derecho hay que citar el artículo 20 de la Ley Hipotecaria en su primer párrafo. Que hay que destacar lo que dice el artículo 1.301 del Código Civil en relación con el 1.300. Que la nulidad que declara el artículo 1.259 del Código Civil de los actos realizados por quien carece de autorización o representación, no es una nulidad absoluta, sino que puede ser neutralizado por la ratificación expresa o tácita del «dominus negotii», confirmándose así el negocio (Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de marzo de 1999). Que la doctrina dominante sostiene que debe ser mantenido en su contrato quien lo celebre de buena fe con un representante aparente. Que también hay que significar lo que dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de julio de 1999. Que en el caso que se contempla, la esposa no ha ejercitado ninguna acción para anular el contrato antes de su fallecimiento, y los hijos tampoco, no ya sólo en los cuatro años que señala el Código Civil sino hasta hoy que han transcurrido más de quince años, y el plazo en cuanto a los hijos comenzó a correr desde el fallecimiento de la madre que es cuando se disuelve la sociedad conyugal por aplicación del artículo 85 del Código Civil. Que ante tal situación de hecho se debe aplicar el artículo 1301 del Código Civil y doctrina expuesta.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que el artículo 1.377 del Código Civil parecía haberse cumplido en el caso concreto de este recurso por el hecho de que el cónyuge vendedor, al