

o inseguridad que se quiera apreciar, existirá también cuando se determinen partes o porciones ideales, ya que ambas partes quedarían sujetas al régimen legal de la nacionalidad de los adquirentes, como reconoce el Registrador en su nota. 5.º Que, por último, hay que indicar que el artículo 54 del Reglamento Hipotecario será aplicable, como su propia dicción establece, cuando la adquisición se realice por partes indivisas y no cuando los propios adquirentes desean adquirir conjuntamente con indivisibilidad en sus prestaciones, como ya ha reconocido la Resolución de 23 de julio de 1999.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de la nota, informó: Que concretando la extensa nota de calificación, hay que indicar que se trata de un problema de determinación jurídica y en consecuencia de seguridad jurídica que en materia de titularidades jurídico reales inmobiliarias, el derecho interno de cada país es norma imperativa, reconocido no sólo por el ordenamiento jurídico español, sino también por los Tratados Internacionales. Que el derecho de dominio sobre inmuebles sitios en España tiene el alcance que determina la ley española. Que la comunidad en el dominio, así mismo tiene el alcance y determinación conforme a la ley «res sitae». Que indicar una comunidad dominical por la sola referencia a una ley extranjera, que además no se acredita y es mutable en el tiempo supone vulnerar el artículo 10.1 del Código Civil y demás normas de orden público que regulan esta materia y además, crea indeterminación en la publicidad inmobiliaria y por ende en sus consecuencias sustantivas. Así el Registro de la Propiedad no publica el verdadero alcance jurídico de esa comunidad dominical inmobiliaria por lo que la protección posterior de los derechos no se podrá realizar con la precisión debida, pues no queda determinado si la comunidad es de tipo romano, germánico, mixto, de participación o cualquiera otra singularidad jurídica del derecho extranjero y ello entendido en el supuesto que se admitiera sin más por la norma española, pues además de la prohibición expresa del artículo 10.1 del Código Civil existe la regulación general en materia de derechos reales que impide crear nuevos tipos, si no son contrastados con la norma interna española («numeros apertus») lo que choca con la admisión sin control de titularidades jurídico reales de otros ordenamientos jurídicos y más aún, cuando éstos no resultan ni tan siquiera definidos en su alcance y contenido cuando menos por manifestación de los interesados.

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, 4 de marzo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Orihuela.

7475

RESOLUCIÓN de 5 de marzo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Tesorería General de la Seguridad Social, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 22 de Madrid, don Rafael Rodríguez García, a cancelar una inscripción de hipoteca.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Gómez Ferreiro, como Director General de la Tesorería General de la Seguridad Social, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 22 de Madrid, don Rafael Rodríguez García, a cancelar una inscripción de hipoteca.

Hechos

I

Por resolución del Subdirector General de Gestión de Patrimonio, Inversiones y Obras de la Tesorería General de la Seguridad Social de 7 de marzo de 2002, se acordó la cancelación de la hipoteca constituida en garantía de un préstamo concedido en su día por la extinta Caja de Compensación y Reaseguro de las Mutualidades Laborales una vez que la citada Tesorería había sido totalmente reintegrada del capital prestado y sus intereses.

II

Presentada la anterior Resolución en el Registro de la Propiedad de Madrid n.º 22, fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el presente documento se deniega la cancelación de hipoteca a que el mismo se refiere, en base al siguiente hecho y fundamento de derecho: I.—Hechos. No proceder, en el caso a que dicho documento se refiere, la cancelación de hipoteca en virtud de documento administrativo. II.—Fundamentos de Derecho. En el párrafo último del artículo 31 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto 1637/1995, de 6 de octubre (BOE 24/10/1995), sólo admite la cancelación por documento administrativo en los supuestos previstos en el párrafo primero de dicho precepto, ninguno de los cuales comprende el caso aquí planteado. Por otra parte, el artículo 179 del vigente Reglamento Hipotecario exige para la cancelación de hipotecas, como norma general, la escritura pública o la ejecutoria. Dicho defecto se califica de insubsanable. Contra esta nota podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma, plazo y por los trámites previstos en los artículos 324 a 328 de la vigente Ley Hipotecaria, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 329 y 66 de la misma Ley. Madrid, 17 de abril de 2002.—El Registrador.—Firma ilegible».

III

Don Francisco Gómez Ferreiro, en su condición de Director General de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que se debe señalar que el presente supuesto se encuentra incluido en el apartado primero del artículo 31 del Reglamento General de Recaudación de Recursos del Sistema de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto 1637/1995, de 6 de octubre, ya que alcanza también a todos aquellos «supuestos expresamente previstos por la normativa aplicable», y, por tanto, habrá que convenir que si las normas de la seguridad social en concordancia con

la Ley Hipotecaria permiten el acceso al Registro de la Propiedad de derechos reales, constituidos a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, mediante certificación expedida por la Autoridad competente, también deben tener acceso los títulos administrativos expedidos por el mismo órgano competente que consienten su cancelación. Que el reintegro de los préstamos concedidos con carácter de inversión social, son recursos del Sistema de Seguridad Social, como expresamente establece el apartado 1.f) del artículo 4 del Reglamento de Recaudación por lo que también por esta razón le sería de plena aplicación el artículo 31 antes citado.

2. Que la cancelación interesada tampoco es contraria a la Ley Hipotecaria y mucho menos lo dispuesto en su Reglamento aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947 y, por tanto, anterior en el tiempo al Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de Seguridad Social. Que partiendo del principio general que sienta el artículo 3 de la misma Ley Hipotecaria, el legislador hipotecario ha situado en el mismo rango formal, a efectos de inscripción en el Registro, a la escritura pública y al documento administrativo expedido por el órgano competente con arreglo a las finalidades reglamentarias establecidas en su propia normativa específica. Que prueba de ello son los numerosos supuestos previstos en la normativa hipotecaria aplicable en materia de Seguridad Social en los que procede la inscripción en virtud de documento administrativo, tales como la certificación administrativa librada por la Tesorería General de la Seguridad Social, a efectos de lo dispuesto en los artículos 206 de la Ley Hipotecaria y 303 y 307 de su Reglamento, así como en los supuestos a que se refieren los artículos 25 y 26 en materia de embargos y procedimientos de apremio, entre otros. Por ello, no debe admitirse que, en base a una interpretación literal del artículo 179 del Reglamento Hipotecario se deniegue la cancelación de la hipoteca interesada.

3. Que además, se considera que no sólo no existe esa supuesta contradicción, sino que la propia Ley Hipotecaria permite y autoriza la cancelación de una inscripción a través de un documento auténtico sin necesidad de constar en escritura pública. Que el artículo 82 de la Ley Hipotecaria sienta como regla general que la cancelación voluntaria de la inscripción hecha en virtud de escritura pública había de hacerse por otra escritura pública o «documento auténtico» en el cual presta su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiera hecho la inscripción o sus causahabientes o representantes legítimos. Que de la naturaleza de documento auténtico participan no sólo las escrituras públicas sino también los documentos autorizados por un empleado público competente, conforme dispone el artículo 1216 del Código Civil, por lo que habrá de admitirse al documento administrativo, como lo es el expedido por la Tesorería General, como título cancelatorio de la garantía constituida a su favor.

4. Que la Resolución dictada por la Tesorería General de la Seguridad Social constituye título formal suficiente para la cancelación de la presente hipoteca en la medida en que, además ha sido dictada por la autoridad competente y consta la voluntad del titular registral que resultaba favorecido por ella.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que la única cuestión que se plantea en este recurso es si en el supuesto examinado el documento hábil para practicar la cancelación de hipoteca el referido documento administrativo. Que el artículo 179 del vigente Reglamento Hipotecario sienta como regla general para la cancelación de hipotecas, la necesidad de que la misma tenga lugar por en virtud de escritura pública o de ejecutoria; por tanto, en todos aquellos casos en que se pueda admitir otro tipo de documentos para conseguir dicho fin, se estará en el caso de excepciones a una regla general, que requerirán la correspondiente base normativa. Que la única norma que la Resolución pretende sustentar, como excepción a esa regla general, es el párrafo último del artículo 31 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social; aprobado por Real Decreto 1637/1995, de 6 de octubre, que efectivamente admite la aplicabilidad del documento administrativo para la cancelación de hipotecas, pero siempre y cuando se trate de los supuestos de constitución de garantías mencionadas en el apartado anterior, el n.º 1 de dicho precepto, ninguno de los cuales se refiere al caso concreto que se examina o exige que el supuesto esté «expresamente previsto en las normas que resulten de aplicación». Que es indudable que no existe norma de aplicación que prevea «expresamente» la posibilidad de la cancelación por documento administrativo de una hipoteca que, como en el caso presente, ha sido constituida en escritura pública. Que no es otro el alcance del precepto ni mucho menos puede sostenerse que en base del mismo ha sido derogada toda la legislación procesal, hipotecaria y notarial sobre la materia.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 40 c), 78.2.º, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria; 53 y 55 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 179 del Reglamento hipotecario y 31 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social y la Resolución de 26 de noviembre de 2002.

1. Se plantea en el presente recurso la idoneidad del título formal por medio del cual se pretende cancelar una hipoteca cuya titularidad corresponde a la Tesorería General de la Seguridad Social y que es el traslado de la resolución administrativa dictada por la autoridad cuya competencia al efecto no se cuestiona.

2. La cancelación no es sino el mecanismo ordinario de rectificar la inexactitud registral producida por la extinción de un derecho que el Registro sigue publicando como existente [cfr. artículo 40 c) de la Ley Hipotecaria] y cuya extinción en cuanto a tercero no se produce sino con esa cancelación. Por eso, extinguido el derecho puede pedirse y, en su caso, debe ordenarse la cancelación según establece el artículo 78.2.º de la misma Ley. A la hora de regular los requisitos necesarios para proceder a una cancelación distinguen los artículos 82 y 83 de la misma Ley según cual haya sido el título formal que causó el asiento a cancelar y de haber sido una escritura pública, el primero de ellos exige o bien una sentencia firme o bien otra «escritura o documento auténtico» en el que preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor aparezca practicado el asiento a cancelar. Supone una aplicación concreta de la regla más general del artículo 3.º de igual Ley que habilita como títulos formales a efectos registrales las escrituras públicas, las ejecutorias y los documentos auténticos expedidos por el Gobierno o sus Agentes en la forma que prescriban los reglamentos. En definitiva, que si la cancelación precisa una declaración de voluntad unilateral y no necesariamente recepticia cuando ésta procede de una administración pública requerirá, como cualquier otro acto administrativo, la regularidad en su producción, tanto por razón de su origen (cfr. artículo 53 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del PAC) como de su forma (art. 55 de la misma Ley), y en este caso nadie cuestiona ni la autenticidad del documento ni la competencia de su autor.

3. Tan claras determinaciones legales no pueden verse limitadas en su aplicación por el contenido de normas reglamentarias más o menos acertadamente interpretadas, ya sea el artículo 179 del Reglamento hipotecario, ya el 31 del Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto 1637/1995, de 6 de octubre. Si los títulos hábiles o necesarios tanto para practicar la inscripción como la cancelación de una hipoteca aparecen regulados en la Ley Hipotecaria, solo una norma de igual rango puede introducir excepciones, nunca un reglamento, pues éste en la medida en que se ajuste a aquella puede que sea superfluo, pero en cuanto se aparta de ella será ilegal.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando la calificación objeto del mismo.

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, 5 de marzo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 22 de Madrid.

7476

RESOLUCIÓN de 6 de marzo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Tesorería General de la Seguridad Social, frente a la negativa del Registrador de la propiedad n.º 22 de Madrid, don Rafael Rodríguez García, a cancelar una inscripción de hipoteca.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Gómez Ferreiro, como Director General de la Tesorería General de la Seguridad Social, frente a la negativa del Registrador de la propiedad n.º 22 de Madrid, don Rafael Rodríguez García, a cancelar una inscripción de hipoteca.