

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que recuerda al Registrador que en el Ordenamiento Jurídico español, además del derecho común, existen los derechos forales. Que el régimen matrimonial, a falta de capítulos, es el régimen legal supletorio, que puede ser el de gananciales, bien el de separación de bienes o cualquier otro previsto en la Ley, y la Ley es, además del derecho común, todos y cada uno de los derechos forales. Que el Registrador da a entender que el régimen matrimonial, aunque sea el legal, hay que inscribirlo en el Registro Civil, en contra de lo que dice la Ley. Que lo que se refleja en el Registro Civil, como indican los artículos 1333 del Código Civil y 77 de la Ley del Registro Civil, las capitulaciones matrimoniales que se hubieren otorgado, así como los pactos, resoluciones judiciales y demás hechos que modifiquen el régimen del matrimonio y nunca el régimen legal matrimonial supletorio.

V

El Registrador de la Propiedad informó: Que hay que destacar que en la escritura autorizada el Notario se limita a identificar al comprador con su nombre y apellidos, vecindad actual y número del D.N.I. y escuetamente manifiesta que se encuentra casado en régimen de separación de bienes. Que hay que recordar lo que dicen los artículos 160 y 161 del Reglamento Notarial. Que si el otorgante está sujeto al régimen económico matrimonial de separación de bienes, sin haber otorgado capítulos matrimoniales, sólo puede ser debido a que en el momento de contraer matrimonio tenía una vecindad foral, cuya legislación específica establece dicho régimen como supletorio, pero el Notario no lo manifiesta. Que tampoco comparte el criterio del Notario la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 20, 26, 27, 28 y 29 de junio de 2000. Que de acuerdo con la presunción que señalan las Resoluciones citadas, para que el régimen de separación de bienes de las personas que en el momento de contraer matrimonio estuvieran sujetas al régimen económico matrimonial de vecindad civil común, tenga efectos frente a terceros, es preciso que exista una constancia expresa de su existencia en el Registro Civil, tal como dispone el artículo 77 de la Ley del Registro Civil y así lo tiene declarado reiteradamente las Resoluciones de la Dirección General, lo que fundamenta el contenido de la nota de suspensión. Que en términos parecidos se expresa la Resolución de 3 de julio de 1967. Que tampoco en la escritura presentada hace el Notario indicación alguna de la vecindad civil del otorgante, al menos al tiempo de contraer matrimonio, lo que incumple con lo que establece el Reglamento Notarial.

Fundamentos de derecho

1. Se debate en el presente recurso sobre la inscripción de una compraventa otorgada en Valladolid en la que el adquirente manifiesta estar casado en régimen de separación de bienes, indicando el nombre de su consorte, inscripción que el Registrador suspende por no haberse justificado la inscripción en el Registro Civil del régimen económico matrimonial del comprador.

2. El defecto, tal como se formula no puede ser estimado; basta la sola consideración de que el régimen de separación puede regir por Ley, no por pacto, en cuyo caso no cabe exigir la constancia previa en el Registro Civil, para desvirtuar el defecto alegado; todo ello sin perjuicio de lo previsto en el artículo 127 del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha acordado de estimar el recurso.

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, 19 de noviembre de 2003.—La Directora general, Ana López-Moñís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 6 de Valladolid.

23791 RESOLUCIÓN de 22 de noviembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Berbel González, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valoria la Buena, doña Ana María Crespo Iribas, a inscribir una escritura de elevación a público de un cuaderno particional.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don José Berbel González, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valoria la Buena, doña Ana María Crespo Iribas, a inscribir una escritura de elevación a público de un cuaderno particional.

Hechos

I

El 20 de noviembre de 2001, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Valladolid, don Eusebio Alonso-Lasheras y Ruiz, se elevó a público el cuaderno particional de los bienes de don Alberto de D.A. y liquidación de la sociedad de gananciales.

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Valoria la Buena, fue calificado con la siguiente nota: «Con fecha de hoy, doña Ana María Crespo Inbas, Registradora de la Propiedad de Valoria la Buena, ha dictado calificación con el siguiente contenido literal: En Valoria la Buena, a 3 de febrero de 2003. Primero.—Con fecha 20-1-03. fue presentada en este Registro de la Propiedad escritura de herencia autorizada el 20-11-2001 por el Notario de Valladolid, don Eusebio Alonso Lasheras y Ruiz, protocolo 506, causando el asiento de presentación 2006, del Diario 62, Número de Entrada 127/03. Segundo.—En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por la Registradora que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la práctica del asiento. Fundamentos Jurídicos. Primero.—En el presente caso se aprecia la existencia de los siguientes defectos. Subsanados debidamente los demás defectos notificados en su día, se reitera la calificación en cuanto al primer defecto notificado, es decir, es necesario aportar el DNI de don Alberto D.P., conforme a los artículos 9-4 de la Ley Hipotecaria y 51-9 a) del Reglamento Hipotecario y a los artículos 1,4, 16 j) y q), 17 del Decreto 196/1976 de 6 de febrero, modificado parcialmente por el Real Decreto 1.245/1985 de 17 de julio y Disposiciones Adicionales Segunda y Quinta de dicho Real Decreto. Una de las vertientes en que se manifiesta el Principio de Especialidad- Principio Hipotecario simultáneo a la inscripción- es la relativa a los titulares registrales, exigiendo su determinación con los datos necesarios para señalar su identidad de tal modo que no pueda confundirse con ninguna otra y quede suficientemente garantizado su derecho con la inscripción. Si bien en su redacción anterior el artículo 51-9 a) del Reglamento Hipotecario, desarrollando el artículo 9-4 de la Ley Hipotecada y refiriéndose a los requisitos de la inscripción en los libros del Registro de la Propiedad decía “...También se harán constar la profesión, domicilio y número del Documento Nacional de Identidad, si constaren en el título”, la redacción actual del mismo, tras la reforma aprobada por el Real Decreto 1.368/1992 de 13 de noviembre (BOE núm. 303 de 18 de diciembre) dice que “si se trata de personas físicas se expresarán el nombre y apellidos, el documento nacional de identidad...”, siendo así que a efectos de inscripción es obligatoria la consignación del DNI, por imponerlo así la formativa hipotecaria. Parte Dispositiva. Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Doña Ana María Iribas, Registradora titular del Registro de la Propiedad de Valoria la Buena, acuerda: 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados. 2.º Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales. 3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que la ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Contra esta calificación podrá interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde su notificación, en la forma y por los trámites previstos en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. La Registradora. Fdo. Ana María Crespo Iribas. (está la firma de la Registradora). Lo que certifico y le

Notifico de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Archivada copia de la nota de calificación en el libro Auxiliar correspondiente y será practicada nota al margen del asiento de presentación conforme al artículo 323 Ley Hipotecaria. Valoria la Buena, 3 de febrero de 2003. La Registradora. Fdo.: Ana María Crespo Iribas.

III

El Letrado don José Berbel González, como defensor judicial de don Alberto de D.P., interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que el objeto del presente recurso consiste en determinar la obligatoriedad o no de hacer constar el DNI para inscribir una escritura de elevación de operaciones particionales y liquidación de sociedad de gananciales, cuando uno de los beneficiarios de dichas operaciones es menos de 14 años y se encuentra plenamente identificada su persona por otros documentos expedidos al efecto. Que conforme al artículo 12 del Real Decreto 1.245/1985, de 17 de julio que modifica el decreto 196/1976, de 6 de febrero, «Los menores de catorce años podrán obtener el documento nacional de identidad, con carácter voluntario», siendo un hecho indubitado por la partida de nacimiento de don Alberto de D.P., que a la fecha de la presentación de la mencionada escritura en el Registro, tiene la edad de ocho años, no estando obligado a la obtención del DNI. Que al artículo 51-9.º a) del Reglamento Hipotecario es un precepto general que no impone la obligatoriedad de obtener el DNI, sino que rectamente interpretado simplemente obliga a aportar el DNI cuando legalmente sea preceptiva su tenencia; cuando sea mayor de 14 años.- Que se entiende que la identidad de don Alberto de D.P. queda suficientemente determinada con la certificación que del Libro de Familia obrante en el Registro Civil de Valladolid, que expedida por el Juez encargado de su llevanza y que se incorporó al Acta de Notoriedad, acta que fue calificada junto a la escritura de elevación a público del cuaderno particional, al ser un documento complementario de la misma.

IV

La Registradora de la Propiedad informó: 1.—Que el párrafo 1.º del artículo 1 del Decreto 196/1976, de 6 de febrero del Documento Nacional de Identidad, modificado por el Real Decreto 1.245/1985 de 17 de julio, dispone que «El Documento Nacional de Identidad es un documento público que acredita la auténtica personalidad de su titular, constituyendo el justificante completo de la identidad de la persona». Que hay que tener en cuenta lo que dispone el párrafo 2.º del artículo 4 y el artículo 16 j) y q) del Decreto 196/1976, así como lo que dice la disposición adicional quinta del Real Decreto 1.245/1985. 2.—Que los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario regulan las circunstancias que tienen que expresar toda inscripción que se haga en el Registro. Que con carácter previo a la mayoría de edad, exige que se exprese el documento nacional de identidad lo cual es reflejo del principio hipotecario de especialidad; por tanto la actual redacción del precepto reglamentario viene a afianzar la importante función de seguridad jurídica preventiva del Registro de la Propiedad. Que siendo la inscripción en el Registro de la Propiedad de carácter voluntario y rogado, conforme a los artículos 6 de la Ley Hipotecaria y 40 del Reglamento, si se pide la inscripción, el interesado habrá de cumplir los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria en los artículos citados, entre los que se encuentra la necesidad de la consignación del DNI.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 51, 9.ª del Reglamento Hipotecario y los Reales Decretos 196/1976, de 6 de febrero modificado por el 2002/1979, de 20 de julio y 1.245/1985, de 17 de julio.

1. Se presenta en el Registro escritura de elevación a público de cuaderno particional, en la que comparecen la viuda del causante y el defensor judicial de los hijos menores. La Registradora de la Propiedad suspende la inscripción por carecer uno de los menores (nacido en 1994) de Documento Nacional de Identidad. El defensor judicial recurre.

2. El recurso ha de ser estimado. Tiene razón el recurrente cuando afirma que el Reglamento Hipotecario no puede ir más allá que la normativa reguladora del Documento Nacional de Identidad, que sólo establece su obligatoriedad para los mayores de catorce años. De modo que, si un menor de dicha edad carece de tal documento ello no debe ser obstáculo para que se inscriba un bien a su favor.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 22 de noviembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Valoria la Buena.

23792 RESOLUCIÓN de 24 de noviembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la entidad Outonil, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 6, de A Coruña, doña Isabel González Borrego a inscribir cierta norma estatutaria contenida en una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Emilio Cortés Varela, como Administrador Solidario, de la entidad Outonil, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 6, de A Coruña, doña Isabel González Borrego a inscribir cierta norma estatutaria contenida en una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de A Coruña, don José Manuel Lois Puente, el 23 de abril de 2002, don Emilio Cortés Valera, en nombre y representación, como Administrador Solidario de la Mercantil, Outonil, S.L., dueña única de dos solares (fincas registrales 3.116-N y 11.554-N, del Registro de la Propiedad número 6, de A Coruña) previa su agrupación, procedió a la declaración de obra nueva de un edificio y posterior división horizontal del mismo. Entre las reglas de la Comunidad figura la que se transcribe en el Fundamento de Derecho I de esta resolución.

II

Presentada la anterior escritura el Registro de la Propiedad, número 6, de A Coruña, fue calificada con la siguiente nota: Con fecha 10 de octubre último se presentó de obra nueva y división horizontal otorgada ante el Notario de esta Ciudad don José Manuel Lois Puente el 23 de abril del presente año, n.º 1.222 de Protocolo, que causó el asiento de presentación 1.041 del diario 3 y retirada el mismo día a instancia del presentante, habiéndose presentado posteriormente el 8 de noviembre siguiente y vuelta a retirar a instancia del presentante el 25 del mismo mes y vuelta a reintegrar el 3 del actual. Con fecha 10 de los corrientes se presenta instancia suscrita por Don Emilio Cortés Varela, en representación de «Outonil, S.L.», de fecha 26 de noviembre último, con firma legitimada notarialmente, en la que da su conformidad para la no inscripción de la norma de comunidad número 5, en lo que al último párrafo se refiere y la número 8 en su totalidad. El último párrafo de la regla 5 textualmente dice «La sociedad promotora, una vez haya vendido alguno de los elementos privativos, no contribuirá a los gastos de mero consumo por los elementos no vendidos y no utilizados»; y la regla 8 textualmente dice: «El promotor se reserva la posibilidad de instalar y mantener, así como la de acceder a ellos una vez instalados, y aún cuando haya vendido ya la totalidad de los elementos privativos de la división horizontal, sobre la cubierta del edificio rótulos anunciadores, antenas colectivas y, en general, otro tipo de elementos de la misma índole». Fundamentos de derecho. I. En cuanto al último párrafo de la regla 5 de los estatutos. Considerando: 1. Es una regla contraria a la normativa reguladora de la Propiedad Horizontal conforme a la cual la cuota de participación servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios (artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal). Siendo como es, la Ley de Propiedad Horizontal eminentemente imperativa (Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1976), los títulos constitutivos del régimen de propiedad horizontal o sus estatutos en los que aparezcan excepciones a esos principios de ius cogens, en cuanto a excepcionales y perjudiciales en muchos casos para propietarios particulares, han de ser interpretados con criterio restringido (Sentencias del Tribunal Supremo de 16-05-1965 y 8-10-1993). 2. Es una regla abusiva y contraria al principio de equidad (artículos 1.255 del Código Civil y 10 de la Ley para la defensa de los consumidores y usuarios).