

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14172 *Resolución de 4 de diciembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 8 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 8, don Antonio Coll Orvay, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 26 de junio de 2015 ante el notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza, subsanada y ratificada en escritura otorgada ante el mismo notario el día 13 de julio de 2015, doña A. I. M. S. vendió la finca registral número 15.907 del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 8 a los cónyuges don M. F., de nacionalidad marroquí, y doña B. C. D., de nacionalidad estadounidense, manifestando estos estar casados «en el régimen legal de su nacionalidad».

II

Presentadas las citadas escrituras en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 8, fueron objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Palma número ocho Nombre Autoridad: don Jesús María Morote Mendoza. Número de Protocolo: 657/2015 Población Autoridad: Palma de Mallorca N° de Entrada: 1513/2015 N° de Asiento: 1103 N° de Diario: 67 Fecha de Calificación: cuatro de septiembre de dos mil quince. Calificación.—De conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, extendiendo la presente nota de calificación contra la inscripción del documento, basada en los siguientes hechos: 1- Con fecha veintiséis de junio de dos mil quince, ha sido presentada telemáticamente en este Registro, una copia electrónica de la escritura de compraventa, de igual fecha, otorgada por el notario de Palma de Mallorca, don Jesús M^a Morote Mendoza, cuya inscripción se suspendió por falta de liquidación del impuesto. En fecha veinte de agosto de dos mil quince, una copia formato papel de la citada escritura, debidamente liquidada, fue presentada en este Registro, en unión de una escritura de ratificación y subsanación de fecha trece de julio de dos mil quince, ante el notario de Palma, don Jesús María Morote Mendoza –prot. 712-. 2.—Se suspende la inscripción del precedente documento por cuanto: - En la escritura de ratificación y subsanación que se acompaña, se hace constar que los compradores, están “casados en el régimen legal de su nacionalidad”, si bien, dichos consortes no tienen una nacionalidad común, al ser él, de nacionalidad marroquí, y ella, de nacionalidad estadounidense. En consecuencia, será necesario aclarar cuál es el régimen económico matrimonial que ostentan dichos consortes, y en función del mismo, en su caso, deberá expresarse la proporción en que los compradores adquieren la finca transmitida. Esta nota se extiende conforme a los siguientes fundamentos de derecho: 2.1.—Artículo 54 y 92 del Reglamento Hipotecario. Contra esta calificación (...) El Registrador Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Antonio Coll Orvay con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior calificación, don Jesús María Morote Mendoza, notario autorizante, interpuso recurso, mediante escrito remitido telemáticamente al Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 8 con fecha 10 de septiembre de 2015, en el que alega: «Único. El artículo 92 del Reglamento Hipotecario dispone “Cuando el régimen económico matrimonial del adquirente o adquirentes casados estuviere sometido a legislación extranjera, la inscripción se practicará a favor de aquél o aquéllos haciéndose constar en ella que se verifica con sujeción al régimen económico matrimonial, con indicación de éste, si constare”. Siendo ambos cónyuges de nacionalidad extranjera, está sometido a legislación extranjera su régimen económico matrimonial. En consecuencia, se cumplen todos los requisitos que exige el artículo 92 del Reglamento hipotecario. Como ha determinado reiteradamente la Dirección General (Rs. 3, 7, 27 y 28 de enero y 12 de febrero de 2003, 10 de enero de 2004 y 8 de octubre de 2008) “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 los cónyuges extranjeros, era no entender necesario expresar el régimen de 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 expresen la inscripción que el bien se adquiere con sujeción a su régimen matrimonial”. Así pues, en ningún momento se presenta obstáculo alguno a la inscripción, procedente de la ley o del propio Registro, que impida la misma». Finaliza solicitando la revocación de la calificación.

IV

El registrador emitió informe el día 22 de septiembre de 2015, manteniendo su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.2 del Código Civil; 9.4 de la Ley Hipotecaria; 51 y 92 a 96 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de octubre y 23 de noviembre de 2002, 3, 7, 20, 27 y 28 de enero, 12, 21 y 24 de febrero, 4, 13, 14 y 15 de marzo y 14 de octubre de 2003, 5 de marzo de 2007, 26 de febrero de 2008, 15 de julio de 2011 y 3 de febrero de 2014.

1. En el caso objeto de recurso, un matrimonio compuesto por un marroquí y una estadounidense declaran en escritura estar casados bajo el «régimen legal de su nacionalidad» y adquieren por compra una finca.

El registrador suspende la inscripción ya que dado que dichos consortes no tienen una nacionalidad común, estima que será necesario aclarar cuál es el régimen económico-matrimonial que ostentan dichos consortes, y en función del mismo, en su caso, deberá expresarse la proporción en que los compradores adquieren la finca transmitida.

El recurrente alega que se cumplen todos los requisitos establecidos en el artículo 92 del Reglamento Hipotecario ya que, siendo ambos cónyuges de nacionalidad extranjera, se hace constar que está sometido a legislación extranjera su régimen económico-matrimonial y el citado artículo se limita a exigir, en este caso, que se expresen la inscripción que el bien se adquiere con sujeción a su régimen matrimonial.

2. El sistema español de seguridad jurídica preventiva tiene como uno de sus pilares básicos la publicidad de la titularidad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. De aquí que la determinación de la titularidad deba quedar reflejada en los

asientos del Registro de la Propiedad. Tratándose de personas casadas, la titularidad queda afectada por la existencia convencional o legal de un régimen económico-matrimonial que determina el ejercicio y extensión del derecho. Por ello 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.

Por otro lado, debe tenerse presente que la entrada en juego de un ordenamiento extranjero no supone la renuncia a la determinación de la situación jurídica publicada. En este sentido como declaró este Centro Directivo en Resolución de 15 de julio de 2011 el notario debe desplegar la mayor diligencia en la averiguación de cuál es el régimen económico-matrimonial de los comparecientes extranjeros, diciendo la citada Resolución: «(...) debe tenerse presente que la entrada en juego de un ordenamiento extranjero no supone la renuncia a la determinación de la situación jurídica publicada ni que el notario español pueda adoptar una actitud pasiva. De un lado, el artículo 159 del Reglamento Notarial no hace distinción alguna, por lo que el autorizante debe indagar la situación de los otorgantes a fin de averiguar si existen capítulos o contrato matrimonial entre ellos para proceder, tal y como exige dicho precepto, testimoniando, en su caso, los aspectos particulares que puedan ser relevantes al efecto (*vid.* Resolución de 15 de junio de 2009). De otro, el notario español está obligado a aplicar la norma de conflicto española (artículo 12.6 del Código Civil) y a determinar, de acuerdo a dicha norma, la ley material que resulte aplicable al régimen económico de los cónyuges. Así aunque el notario desconozca el contenido de la ley material extranjera reflejará debidamente en la comparecencia del instrumento público cuál ha de ser la norma aplicable a las relaciones patrimoniales entre cónyuges. En definitiva, no debe confundirse la falta de obligatoriedad de conocer el Derecho extranjero con el deber de determinar cuál es la legislación extranjera aplicable».

3. Ahora bien, como señala el recurrente, la práctica y la doctrina de este Centro Directivo primero, y el artículo 92 del Reglamento Hipotecario desde la reforma de 1982, después, entendieron que lo más práctico, en el caso de adquirentes casados cuyo régimen económico-matrimonial estuviera sometido a una legislación extranjera, era no entender necesario expresar el régimen en la inscripción («con indicación de éste, si constare», expresa la disposición in fine de ese precepto reglamentario), 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».

Sin embargo, como así mismo se señaló en la Resolución de 5 de marzo de 2007 y otras posteriores, esa norma, que no necesita de mayor aclaración en el caso de tratarse de dos cónyuges extranjeros de la misma nacionalidad, pues su régimen económico-matrimonial, a falta de pacto, será el régimen legal correspondiente a su ley nacional común, necesita, en el caso de tratarse de dos esposos de distinta nacionalidad, la determinación de cuál sea la ley aplicable a su régimen económico-matrimonial, de acuerdo con los criterios de conexión que determinan las normas de conflicto de derecho internacional privado español contenidas en el artículo 9.2 del Código Civil que dispone: «Los efectos del matrimonio se regirán por la ley personal común de los cónyuges al tiempo de contraerlo; en defecto de esta ley, por la ley personal o de la residencia habitual de cualquiera de ellos, elegida por ambos en documento auténtico otorgado antes de la celebración del matrimonio; a falta de esta elección, por la ley de la residencia habitual común inmediatamente posterior a la celebración, y, a falta de dicha residencia, por la del lugar de celebración del matrimonio». De esa manera podrá saberse, si la ley aplicable a su régimen económico-matrimonial será una ley extranjera, lo que posibilitará que de acuerdo con el artículo 92 del Reglamento Hipotecario la finca se inscriba con sujeción al régimen matrimonial de esa ley nacional, sin necesidad de especificar cuál sea aquél, o por el contrario, el régimen económico-matrimonial se rige por la legislación española, por

lo que de acuerdo con el artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario, habría que manifestar y, en su caso, acreditar (si derivara de un pacto capitular), el régimen económico-matrimonial concreto, por afectar la adquisición que se inscribe a los derechos futuros de la sociedad conyugal (cfr. artículos 93 a 96 del Reglamento Hipotecario).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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 diciembre de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.