

5214

RESOLUCIÓN de 26 de febrero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Ángel Sanz Iglesias, notario de Madrid, contra la negativa del registrador de la propiedad número 6, de dicha localidad, a inscribir una escritura de compraventa por no expresarse el régimen económico matrimonial del vendedor.

En el recurso interpuesto por don Ángel Sanz Iglesias, Notario de Madrid, contra la negativa del Registrador de la Propiedad del número seis de dicha localidad, don Juan Jiménez de la Peña, a inscribir una escritura de compraventa por no expresarse el régimen económico matrimonial del vendedor.

Hechos**I**

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Ángel Sanz Iglesias, el 8 de marzo de 2006, con el número 919 de protocolo, don Jean-Bernard Gaudin, casado, de nacionalidad francesa, vendió a don Ignacio Martínez Redondo y doña Margarita de la Rasilla del Moral, quienes compraron por mitades e iguales partes indivisas una vivienda en Madrid.

II

Presentada la indicada Escritura en el Registro de la propiedad número seis de Madrid fue calificada de la siguiente manera: «Hechos.—Primero.—En escritura otorgada ante el Notario de Madrid, don Ángel Sanz Iglesias, el 8 de marzo de 2006, con el número 919 de su protocolo, se pactó la compraventa de una finca radicada en la demarcación de este Registro. Segundo.—Dicha escritura se presentó por fax al registro de la propiedad de Madrid número seis, el día 8 de marzo de 2006, con el asiento 1382 del Diario 86.—Fue consolidado el día 15 de marzo de 2006; —Retirada y aportada de nuevo el día 17 de marzo de 2006.—Fundamentos de Derecho.—Se ha apreciado, previa calificación registral, los siguientes defectos: 1.º El vendedor don Jean-Bernard Gaudin, adquirió esta finca en estado de soltero, según consta en el registro. En esta escritura se dice que su estado civil es casado, sin indicar en qué régimen económico matrimonial está casado, y si la finca que quiere transmitir es o no su domicilio habitual. Es necesario indicar bajo qué régimen económico matrimonial está casado, y dependiendo de cuál sea, —acreditándolo documentalmente si fuera necesario—, deberá manifestar: —o que la finca que se quiere transmitir no constituye su domicilio conyugal, o en otro caso, —la esposa deberá comparecer y consentir esta transmisión. Artículo 1320 del Código Civil, 91 del Reglamento Hipotecario. Artículo 1333 del Código Civil. Acuerdo.—Se acuerda la suspensión de la inscripción por las causas expresadas. Contra el presente acuerdo, en su parte negativa, podrá interponerse recurso gubernativo, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, que deberá presentarse en este Registro, en el plazo de un mes desde la fecha de su notificación, o recurso ante el Juzgado de Primera Instancia, en plazo de dos meses, conforme a lo dispuesto en los artículos 323 a 328 de la ley hipotecaria —en su nueva redacción por la Ley 24/2005—; sin perjuicio de lo dispuesto en su artículo 327.3 asimismo podrá alternativamente, seguirse el procedimiento señalado en el artículo 19.bis de la ley Hipotecaria, en sus párrafos tercero y siguiente. Conforme a lo previsto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria y 97 de su reglamento, queda prorrogado el asiento de presentación por plazo de sesenta días hábiles contados desde la fecha de la última notificación de este acuerdo. Madrid, a 4 de abril de 2006. Fdo. Juan Jiménez de la Peña.»

III

Con fecha 21 de abril de 2006, don Ángel Sanz Iglesias interpuso recurso exponiendo. Primero.—Como la redacción de la nota de calificación suscita alguna duda, es preciso recalcar que en la escritura calificada el vendedor don Jean-Bernard Gaudin de nacionalidad francesa, transmite efectivamente la finca y no se limita a manifestar su voluntad de transmitir. La nota exige para la inscripción de la compraventa que se indique el régimen económico matrimonial del vendedor y, dependiendo de cuál sea ese régimen, que manifieste que la finca vendida no es su domicilio habitual, o que consienta la transmisión el otro cónyuge. En lo que se refiere a la primera exigencia, el artículo 1320 de nuestro Código Civil forma parte del llamado régimen matrimonial primario, aplicable con independencia de cuál sea el concretamente pactado por las partes por lo que no es necesario ni para otorgar la escritura ni para inscribirla, identificar al cónyuge ni mucho menos acreditar el régimen matrimonial

(artículos 159 del Reglamento Notarial y 51, regla 9.ª, letra a) del Hipotecario) Y la aplicación a este supuesto de los artículos 1320 y 91 del Reglamento Hipotecario exigiría, dado que el vendedor tiene la nacionalidad francesa, comprobar cuál es la ley reguladora de los efectos de su matrimonio (artículo 9.1 y 9.2 del Código Civil) y si esta ley exige un consentimiento del otro cónyuge similar al establecido en el artículo 1320, o alternativamente la manifestación prevista en el artículo 91 del Reglamento Hipotecario.

IV

Don Juan Jiménez de la Peña, Registrador de la Propiedad del número seis de Madrid, emitió informe con fecha 5 de mayo de 2006.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.1 y 9.2 del Código Civil; 281 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 36, 51, 91, 92 del Reglamento Hipotecario; 168 del Reglamento Notarial; Resoluciones de 13 de enero de 1999, 1 de marzo de 2005, 5 de marzo y 22 de octubre de 2007 y 9 de enero de 2008.

1. La presente Resolución tiene por objeto resolver el recurso interpuesto por don Ángel Sanz Iglesias, Notario de Madrid, contra la negativa del Registrador de la Propiedad del número seis de dicha localidad a inscribir una escritura de compraventa, por no expresarse el régimen económico matrimonial del vendedor, persona casada y de nacionalidad francesa y, en su caso, no darse cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 91 del Reglamento hipotecario.

2. Esta Dirección General ha venido manifestando (cfr. por todas Resoluciones de 5 de marzo de 2007) que si bien el Registro, con carácter general, debe expresar el régimen jurídico de lo que se adquiere, y, en este sentido, la regla 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 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 entender no 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).

En el presente expediente un ciudadano de nacionalidad francesa vende una vivienda, que fue adquirida en estado de soltero, y así consta en la inscripción, manifestando en la escritura estar ahora casado, pero sin expresar su régimen económico matrimonial.

En el presente caso es de aplicación la doctrina contenida en el anterior apartado y así se deduce, sin duda, de la aplicación de los artículos 9.1 y 9.2 del Código Civil, en el sentido de que para otorgar la escritura pública por la que se enajena la vivienda, y para practicar, en su caso, la ulterior inscripción registral, el Notario en el ejercicio del control de legalidad y el Registrador al calificar, deben conocer el régimen económico matrimonial del vendedor, al objeto de determinar si goza por sí sólo de facultades dispositivas.

Como igualmente ha manifestado esta Dirección General (cfr. Resolución de 22 de octubre de 2007) la acreditación del derecho extranjero está prevista, aunque con ciertos matices, en sede procesal como una obligación de las partes en relación con la actividad de Tribunales y autoridades (art. 281 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil), sin perjuicio de la normativa específica prevista en la legislación notarial y registral que se contiene en los artículos 36 del Reglamento Hipotecario y 168 del Reglamento Notarial, referido a los modos de acreditación de capacidad y forma según el Derecho extranjero, normativa que como dice la Resolución de 1 de marzo de 2005 en relación con el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, es también extensible a la validez del acto realizado según la ley aplicable.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota recurrida.

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, 26 de febrero de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.