

el caso; que la ley de costas es respetuosa con las fincas ya inscritas, lo cual es plenamente conforme con la presunción del artículo 38 de la ley hipotecaria de existencia y pertenencia de los derechos inscritos y la salvaguarda judicial de los asientos registrales proclamada en el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria;

III

El Registrador emitió informe el día 4 de Abril de 2008 y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 31 y 35 del Reglamento de la Ley de Costas aprobado por Real Decreto 1471/1989, de 1 de Diciembre; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de diciembre de 1991; 8 de enero y 15 de marzo de 1993; 16 de julio de 1998; 14 de enero de 2000; 21 de febrero de 2002; así como las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala de lo contencioso administrativo) de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de una escritura de compraventa de una finca que puede invadir la zona marítimo terrestre, sin la certificación de la Administración del Estado (Demarcación de Costas) a que se refiere el artículo 31.1 –en relación con el 35 y el 11– del Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el Desarrollo y la Ejecución de la Ley 22/1988, de 25 de julio, de Costas, que acredite que la finca no invade el dominio público marítimo terrestre.

2. Es cierto que este Centro Directivo sostuvo un criterio favorable a la no exigencia, con relación a fincas ya inmatriculadas, de la acreditación de no invasión de la zona marítimo terrestre, exigida por el artículo 31 en relación con el 35 del Reglamento de la Ley de Costas aprobado por Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre. Así lo afirmó en sus Resoluciones de 16 de julio de 1998, 14 de enero de 2000 y 21 de febrero de 2002, por entender que iba en contra del criterio sostenido por la Ley de Costas.

3. Lo cierto sin embargo, es que en este punto el Reglamento de Costas ha sido declarado ajustado a la ley por el propio Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo), en sentencias de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998, por lo que este centro directivo debe acomodar su doctrina a dicha jurisprudencia.

4. Debe entenderse por tanto plenamente aplicable el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Costas que extiende a las segundas y ulteriores transmisiones las mismas exigencias de no acreditación de la invasión de zona de dominio público marítimo terrestre, que las previstas para las inmatriculaciones.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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, 6 de octubre de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

17944

RESOLUCIÓN de 7 de octubre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Paulino Alonso Padrones y otros, contra la negativa del registrador de la propiedad de Donostia/San Sebastián n.º 7, a inscribir un testimonio de auto judicial dictado en expediente de dominio de inmatriculación de dos trasteros.

En el recurso interpuesto por doña Marta Herrero Ruiz, en nombre y representación de don Paulino Alonso Padrones y otros, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Donostia/San Sebastián número 7, don Alberto Montes O'Connor, por la que se deniega la inscripción de un testimonio de auto judicial dictado en expediente de dominio de inmatriculación de dos trasteros en un inmueble en régimen de propiedad horizontal.

Hechos

I

Presentado en el Registro de la propiedad de Donostia-San Sebastián n.º 7 un testimonio de auto dictado en expediente de dominio de fecha 12 de Diciembre de 2007, por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Irún, n.º de procedimiento 43/07, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Antecedentes de hecho: 1. El título calificado ha sido presentado por triplicado, el día 27 de marzo de 2008, causando el asiento 112 del tomo 33 del Diario con nota de la oficina liquidadora del día 17 de marzo. 2. Por auto, que es firme según acredita diligencia de ordenación de 5 de marzo de 2008, se declara justificado el dominio sobre la finca situada en la Plaza de Armas número 4 de Hondarribia, de modo que procede la inmatriculación del trastero derecho de dicha finca a nombre de D. Paulino Alonso Padrones en usufructo vitalicio y a nombre de D. Cecilio Alonso González y D.ª María Carmen Alonso González en cuanto a la nuda propiedad por iguales partes indivisas entre ellos y como parte independiente de su propiedad y, por otra parte, la inmatriculación del trastero izquierdo a nombre de D.ª Cecile Ramos Ruiz como parte aneja a su vivienda. 3. De la consulta de los libros de inscripciones resulta que la finca situada en la Plaza de Armas número 4 de Hondarribia está inscrita en el Registro con el número 464 al folio 147 del libro 354, tomo 1.482, como un inmueble en régimen de propiedad horizontal, régimen que fue recientemente modificado en virtud de escritura otorgada ante el notario de Hondarribia don Rafael Lacort Usieto el 13 de abril de 2005. Del Registro resulta, asimismo que los citados propietarios lo son también de los elementos privativos número dos y tres, mientras que el elemento uno aparece inscrito a favor de don José Ignacio Oyarzabal Zulaica y su esposa doña Ramona Muñoz Marín. 4. En el documento calificado no se asigna cuota en el régimen de propiedad horizontal al elemento cuya inscripción como independiente procede, ni se modifican las cuotas de los restantes. Los hechos relacionados han de ser puestos en relación con los siguientes fundamentos de derecho: Los documentos expedidos por la autoridad judicial han de ser calificados por los registradores únicamente en los límites fijados por el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. De tal precepto resulta la improcedencia de evaluar la adecuación legal de los pronunciamientos contenidos en la resolución judicial, sin perjuicio de la necesidad de conciliar su carácter imperativo con la situación registral vigente, en cuanto ésta no haya sido cuestionada en el procedimiento y la de evaluar la congruencia o correspondencia con dicha situación del procedimiento seguido, del que resulta el documento calificado. El artículo 199 a) de la Ley Hipotecaria permite la inmatriculación (o acceso a los libros del Registro) de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna mediante expediente de dominio. Sin embargo, cuando una finca (o espacio de la superficie terrestre delimitado por una línea poligonal y objeto de propiedad) se encuentra constituida en régimen de propiedad horizontal, no puede decirse que parte alguna de ella no esté inmatriculada, puesto que todo el volumen en ella comprendido en sentido horizontal y con la proyección vertical asignada por el artículo 350 del Código Civil tiene, conforme al artículo 396 del Código Civil y el artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal, el carácter de elemento objeto de propiedad singular de determinados propietarios, de elemento privativo, o de copropiedad indivisa de todos los copropietarios en proporción a sus cuotas, elemento común, sin que, consiguientemente, pueda afirmarse que parte de la misma no esté inmatriculada. Por la razón anterior el expediente de dominio inmatriculador no es procedimiento congruente con la situación registral vigente y el resultado pretendido, ya que no hay inmatriculación al estar la finca inmatriculada en su totalidad, teniendo los espacios descritos como departamentos uno, dos y tres el carácter de elementos privativos y el resto de los espacios existentes en el inmueble, por exclusión, el carácter de elementos comunes. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los registradores denegarán la inscripción solicitada. De otro lado, a propósito del modo de lograr la rectificación del Registro, señala el apartado d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria que cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Tales preceptos hacen aplicación del principio de tutela judicial efectiva de los derechos establecido en el artículo 24 de la Constitución. Se hace precisa, por tanto, la intervención en el proceso de todos los titulares de derechos sobre las fincas

afectadas por la modificación o, faltando ésta, su ratificación de los pronunciamientos contenidos en la sentencia. En este caso se ha seguido un procedimiento de jurisdicción voluntaria, y no un procedimiento contradictorio dirigido contra las personas cuyo consentimiento sería necesario para rectificar el Registro mediante la inscripción a favor de sus propietarios de los departamentos que no aparecen reflejados en los asientos del Registro, en concreto contra los titulares del departamento uno que no pertenece a quienes han incoado el expediente. La Ley de Propiedad Horizontal exige en su artículo 3 que a cada piso o local se atribuya una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo, la cual solo podrá variarse por acuerdo unánime de todos los copropietarios, mientras que el artículo 5 exige que se les asigne un número correlativo, y que se exprese, además de su extensión superficial, determinada en el Auto, los linderos de cada departamento, planta en la que se halla, anejos y demás circunstancias descriptivas. Tales datos integran el título constitutivo de la propiedad horizontal que solo puede modificarse por acuerdo unánime de los copropietarios o por laudo o resolución judicial, en su defecto, dictada en procedimiento en el que todos hayan sido parte, por las razones anteriormente indicadas. Por las razones anteriores se deniega la inscripción del auto testimoniado, entendiéndose que la inscripción de los trasteros solicitada puede practicarse en virtud de escritura en la que se describan los mismos con expresión de sus cuotas, linderos, planta en la que se encuentran, número de propiedad horizontal del que ha de constituir elemento privativo independiente y demás características definitorias de los mismos, y se modifiquen las cuotas de los demás departamentos (con objeto de que sumen el 100%) y su descripción en lo pertinente o necesario. Dicha escritura deberá ser otorgada por los titulares de los departamentos dos y tres que han intervenido en el expediente y los propietarios del departamento uno. También puede practicarse la inscripción en virtud de resolución judicial dictada en procedimiento ordinario en el que todos los propietarios hayan sido parte y de la que resulten los datos o circunstancias anteriormente indicados. En aplicación del artículo 323 de la Ley Hipotecaria queda automáticamente prorrogada la vigencia del asiento de presentación por plazo de sesenta días desde la fecha de la última notificación que tenga lugar de la calificación expresada en este escrito. Contra la presente calificación registral cabe recurso, conforme a lo establecido en el artículo 19 bis, 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación de este escrito. También cabe recurso, según lo previsto en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria, en el plazo de 2 meses ante el Juzgado de Primera Instancia por los trámites del juicio verbal. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados a solicitar al Registrador del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria nueva calificación de este mismo título presentado. San Sebastián a quince de abril de 2008. El Registrador; firma ilegible».

II

Contra la anterior nota de calificación, doña Marta Herrero Ruiz, en nombre y representación de don Paulino Alonso Padrones y otros promotores del expediente de dominio, interpone recurso en base entre otros a los siguientes argumentos: Que se discrepa del Sr. Registrador en cuanto entiende que los trasteros al estar sometidos al régimen de propiedad horizontal se puedan considerar ya inmatriculados; los supuestos de propiedad horizontal no están excepcionados del procedimiento de inmatriculación por vía de expediente de dominio; que mis representados ya intentaron hacer escritura pública para inmatricular los trasteros, considerando erróneamente que se trataba de un derecho de levante o sobre-elevación, pero también hubo calificación negativa del registrador; es más se procedió a solicitar judicialmente un derecho de levante, no admitido a trámite, por no ser el procedimiento adecuado; y fue cuando, in situ, observamos que no se trataba de un derecho de levante, pues los trasteros existían desde el primer momento, simplemente no constaban las escrituras; ante el notario comparecieron todas las partes, dando al acto el carácter de Junta universal extraordinaria; acudir a un procedimiento ordinario sería en vano pues no hay procedimiento contradictorio y todas las partes están de acuerdo; tenemos constancia además de que existe escritura de constitución de propiedad horizontal en el que el propietario del local número uno o local de planta baja no contribuye a los gastos de mantenimiento de portal y escalera pues no tiene derecho al uso de los mismos.

III

El Registrador emitió informe el día 27 de Mayo de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5 de la Ley de Propiedad Horizontal; 20, 40 letra d) y 199 de la Ley Hipotecaria; 396 del Código Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; así como la Resolución de este Centro Directivo de 24 de abril de 1998 y 2 de marzo de 2001.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de inmatricular a través de un expediente de dominio, dos trasteros de un edificio en régimen de propiedad horizontal. Según el registrador el expediente de dominio inmatriculador no es procedimiento congruente con la situación registral vigente y el resultado pretendido, ya que no hay posibilidad de inmatriculación al estar la finca inmatriculada en su totalidad, teniendo los espacios descritos como departamentos independientes el carácter de elementos privativos y el resto de los espacios existentes en el inmueble, por exclusión, el carácter de elementos comunes. Según el recurrente de la inmatriculación a través de expediente de dominio no están excepcionados los elementos de un edificio en régimen de propiedad horizontal y considera que están de acuerdo todos los interesados, como se demuestra por el hecho de que todos los propietarios en su día se constituyeron en junta universal y constituyeron un derecho de elevación para configurar estos elementos, si bien fue rechazada por otros motivos.

3. Procede confirmar la nota de calificación registral. La forma negocial de constitución del régimen de propiedad horizontal, y por tanto de individualización de sus elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, es la escritura pública constitutiva del dicho régimen. Otras vías excepcionales serían el laudo arbitral o la vía judicial a través del ejercicio de una acción declarativa de rectificación del Registro, ex artículo 40 letra d) de la Ley Hipotecaria.

4. Como ya señalara este Centro Directivo en su Resolución de 2 de marzo de 2001, para un supuesto muy excepcional de inscripción de exceso de cabida, al ser la configuración de las fincas que pueden ser objeto de propiedad separada en un edificio que se somete al régimen de propiedad horizontal en principio voluntaria, siempre que se respeten las exigencias legales de idoneidad para ello y no comprendan elementos necesarios para el adecuado uso y disfrute del edificio (cfr. artículo 396 del Código Civil), es el título constitutivo de dicho régimen el que ha de proceder a ella, describiendo cada una de ellas, con determinación de su extensión, linderos, planta en que se hallaren y anejos, aparte de asignárseles un número correlativo y la cuota de participación que le corresponda (cfr. artículo 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal). Por tanto, esa individualización juega tanto como elemento de concreción del objeto de propiedad separada, como de exclusión de su condición de elemento común, pues todo elemento que aun siendo susceptible de propiedad separada por reunir los requisitos legales para ello no se configure como tal, tendrá la consideración de elemento común o al menos así habrá de presumirse en tanto no se rectifique el posible error cometido en el título constitutivo.

Sin embargo, no excluyó esta Resolución la posibilidad de rectificación de errores de datos descriptivos, de manera que identificado pues un elemento privativo a través de esos datos descriptivos pudiera ocurrir que la superficie que se le haya asignado no se corresponda con la comprendida dentro de los linderos a través de los que se individualiza y de ser así, ningún obstáculo habría para rectificar tal error a través de un expediente de dominio, sin que ello suponga una modificación de aquel título constitutivo, sino la rectificación de un error padecido en el mismo equiparable a la que supone para cualquier otro título inscrito la inscripción de un exceso de cabida justificado de la finca a que se refería. Distinto sería el supuesto cuando los linderos que individualizan los elementos privativos son, como suele ocurrir en los edificios que se dividen en régimen de propiedad horizontal, elementos arquitectónicos –muros, tabiques–, en que cabe la posibilidad de que la diferencia entre la superficie que en el título constitutivo se les ha asignado y la que se pretende posteriormente registrar no se deba a un error en aquel título sino a una alteración posterior de aquellos elementos que la delimitan y que hasta cierto punto es frecuente cuanto la división horizontal tiene lugar simultáneamente a la declaración de obra nueva en construcción, en ocasiones en su fase más inicial, y luego se introducen modificaciones que no tienen reflejo registral al tiempo de declarar la finalización de la obra o ésta ni tan siquiera llega a producirse, o bien por incorporación a una finca de parte de otra colindante. En tal caso ya no se tratará de un supuesto de inscripción de exceso de cabida como rectificación de la que realmente corresponde a una finca, sino el ya señalado de asignación a su folio registral de una colindante que según el título de constitución del régimen no le correspondía, lo que no cabe por vía del expediente de dominio al implicar modificación de dicho título. Serán por tanto las circunstancias de cada caso las que determinen la admisibilidad del expediente de dominio como instrumento hábil para inscribir excesos de cabida.

5. En el caso de la existencia de nuevos elementos independientes en el edificio ya configurado en régimen de propiedad horizontal, la posibilidad de que se reflejen en el Registro vía expediente de dominio, debe ser rechazada. En estos casos, como exige el registrador en su nota de califi-

cación (y así también lo exigía el registrador en la nota de calificación que dio lugar a la resolución citada en los vistos) debe ser la escritura pública la forma adecuada para la modificación del régimen de propiedad horizontal o en su defecto, un procedimiento declarativo en el que se haya demandado a todos los afectados (artículos 20 y 40 letra d) L.H.). Nótese que la posibilidad de acudir a los medios de inmatriculación del Título VI de la Ley Hipotecaria, está limitada al hecho de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, pero no cuando la inexactitud procediere de defecto en el título que hubiere motivado el asiento (lo que ocurre en el caso de este expediente, donde el título constitutivo de propiedad horizontal inscrito omite dos elementos independientes), donde la ley hipotecaria no admite los procedimientos de inmatriculación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino que exige acudir a escritura pública con consentimiento de todos los interesados (solución fácil pues según el recurrente no hay contradicción sino acuerdo de todos ellos) o bien a resolución judicial en juicio declarativo en virtud de demanda dirigida contra todos aquéllos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (artículo 40 letra d) L.H.).

Por eso no cabe confundir el supuesto de hecho de esta resolución, donde se pretende la rectificación de una propiedad horizontal ya inscrita, con el planteado en la Resolución de 24 de abril de 1998, en el que este centro directivo admitió que el auto aprobatorio del expediente de dominio pudiera declarar que el régimen de propiedad horizontal estaba ya constituido o que el dominio perteneciera a varias personas en cotitularidad o en régimen de división horizontal, pues en ese caso estamos ante un caso de falta de acceso al Registro de una relación jurídica existente en la vida extrarregistral, donde el expediente de dominio sí tiene posibilidad de actuación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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

17945 *RESOLUCIÓN de 8 de octubre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Miguel Ángel Robles Perea, notario de Torrevejea, contra la negativa de la registradora de Torrevejea n.º 1, a la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Miguel Ángel Robles Perea, Notario de Torrevejea contra la negativa de la Registradora de Torrevejea n.º 1 doña Concepción Esther Ramírez Déniz a la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Se presenta en el registro escritura por la que unos cónyuges, de nacionalidad colombiana, compran un piso de un edificio «con sujeción a su régimen conyugal».

II

La Registradora suspende la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado telepáticamente por la Notaría otorgante, a instancia de la gestoría «Farach Gestión, S. L.», el día veintiocho de noviembre de dos mil siete, bajo el asiento número 209, del tomo 77 del Libro Diario y número de entrada 10496/07, que corresponde al documento otorgado por el Notario de Torrevejea, don Miguel Ángel Robles Perea, con el número 6337 de su protocolo, de fecha veintisiete de noviembre de dos mil siete, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho. Hechos: I.—De la calificación de dicho documento, del cual ha sido aportada copia autorizada en soporte papel con fecha tres de enero de dos mil ocho, a través de don J.M.S., por mandato de la gestoría «Farach Gestión, S. L.», resultan las circunstancias siguientes calificables de defecto: —No consta determinada la proporción en la que adquieren los cónyuges don G.M.S. y doña C.Y.P.M., casados bajo el régimen legal de su nacionalidad colombiana, que es de comunidad conyugal diferida.—Además, se ha constar

que, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el documento de hipoteca del cual es previo este título de compraventa, ha sido prorrogado hasta quince días después de haberse despachado el documento que motiva esta nota. Fundamentos de derecho: Vistos los artículos 18, 19, 19-bis y 322 de la Ley Hipotecaria, y especial: 1.—El artículo 9 n.º 2 del Código Civil que determina la Ley nacional o extranjera, en su caso, que haya de regular el régimen económico matrimonial. 2.—El artículo 12 n.º 1, 2 y 6 del Código Civil que imponen a los Tribunales y autoridades la aplicación de oficio de las normas de conflicto del derecho español, y por lo tanto el derecho extranjero al que las mismas pudieran remitirse. 3.—El artículo 92 del Reglamento Hipotecario, que exige en el caso de cónyuges cuyo régimen económico matrimonial esté sometido a una legislación extranjera la determinación de ésta en todo caso. 4.—El artículo 10.1 del Código Civil que remite a la legislación española en materia de publicidad registral y en concreto a los artículos 9 L.H., 51 y 54 R.H. que con independencia de la ley personal de los adquirentes y de lo establecido en el artículo 92 R.H. con el que son compatibles, exigen de manera general la exacta determinación del derecho que se inscriba en cuanto a su titularidad, naturaleza y extensión, y en especial en el caso de adquisiciones por varias personas (a menos que lo hagan en régimen de comunidad germánica) la determinación de la participación o proporción en la que adquieren cada una de ellas, como exigencia del principio de especialidad, manifestación en el ámbito registral del principio general de seguridad jurídica y sobre el que se asientan los principios de legitimación, tracto sucesivo y fe pública registral. 5.—Lo establecido por el Derecho Colombiano conocido por el Registrador que suscribe, conforme al cual el matrimonio no conlleva ninguna limitación en el derecho de disposición de los cónyuges sobre los bienes que posean al contraer matrimonio o los que posteriormente adquieran, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley de 28 de 1932, artículo 180 y siguientes y artículo 1774 y siguientes del Código Civil. 6.—La doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones 21-02-03, 24-02-03, 4-03-03, 13-03-03, 14-03-03, 15-03-03), según la cual la determinación de las cuotas de adquisición sólo queda excluida cuando la adquisición se haga en régimen de comunidad germánica. 7.—La doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 19-12-03, 12-02-04 y 10-01-04, confirmada esta última por la sentencia de 9-03-05 del Juzgado de 1.ª Instancia N.º 1 de Alicante, confirmada a su vez por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante, de 15 de diciembre de 2005), que reconocen la posibilidad de acreditación del derecho extranjero, y en consecuencia de la normativa del régimen económico matrimonial con arreglo al cual sea exigible la determinación de la proporción en la que se adquiere, por conocimiento directo del Registrador de la Propiedad de dicho derecho, de conformidad con el artículo 36 del Reglamento Hipotecario. El Registrador de la Propiedad que suscribe ha suspendido la inscripción del precedente documento por el defecto relacionado, de conformidad con los fundamentos de derecho antes expresados. Recursos: Contra esta calificación, sin perjuicio de acudir a los Tribunales de Justicia para contender entre sí sobre la validez o nulidad del título, cabe interponer: a) Recurso gubernativo en el plazo de un mes desde la notificación de la presente calificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, conforme a los artículos 324 y ss. de la Ley Hipotecaria; b) Recurso judicial en el plazo de dos meses desde la notificación de la presente calificación ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de Provincia, por los trámites del juicio verbal y observándose en la medida en que le sean aplicable las disposiciones del artículo 328 de la Ley Hipotecaria. Todo ello sin perjuicio de que el interesado pueda previamente solicitar la calificación del registrador sustituido con arreglo al cuadro de sustituciones, del que puede informarse en este registro, en el plazo de quince días siguientes a la notificación, y de conformidad con los artículos 19-bis y 275-bis de la Ley Hipotecaria y según las reglas del RD 1039/2003, de 1 de agosto. Torrevejea, a veintiuno de enero del año dos mil ocho. La Registradora, Concepción Esther Ramírez Déniz.

III

El Notario recurre alegando que, por aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario, no debe calificarse el régimen económico del matrimonio adquirente extranjero cuando tal régimen no consta en el título.

IV

La Registradora emitió el informe pertinente, el día 11 de febrero de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 51.9, 54 y 92 del Reglamento Hipotecario, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 3, 7, 27 y 28 de enero y 12 de febrero de 2003 y 10 de enero de 2004 y 7 de julio de 2006.