

### III. Otras disposiciones

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

8638

**RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don Angel Martínez Sarrión contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 8 de la capital a inscribir una escritura de rectificación de inexactitud de título inscrito.**

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don Angel Martínez Sarrión contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 8 de la capital a inscribir una escritura de rectificación de inexactitud de título inscrito, en virtud de apelación del recurrente;

Resultando que, por escritura autorizada en Barcelona en 25 de enero de 1968 por el Notario don Enrique Gabarró Sansó, bajo el número 204 de su protocolo, don Radu Barbulescu Georgescu compró a la inmobiliaria «Montecasino» un piso vivienda situado en la calle de Atenas, números 8-10 de la capital; que en dicho documento se declara literalmente que «los comparecientes aceptan esta escritura y sus efectos, manifestando el comprador ser apátrida, estar casado con doña Elvira Florea Georgescu y sometido al régimen de comunidad de adquisiciones», siendo inscrita en el Registro el 22 de julio de 1975 ante el Notario de la misma capital don Angel Martínez Sarrión; don Radu Barbulescu manifestó —con el fin de obtener la rectificación del título inscrito en cuanto le declaraba sometido al régimen matrimonial de comunidad y adquisiciones— que tal declaración era un error paladino fácilmente constatable por cuanto en modo alguno había base legal para acogerse a tal régimen, ya que no se adjudicaron capitulaciones matrimoniales algunas; que en cuanto a la ley de origen, el 15 de agosto de 1936, fecha de su matrimonio en Rumania con doña Elvira Florea Georgescu, regía el artículo 1.283 del Código Civil de 1864, que establecía como sistema legal el de separación absoluta de bienes, si bien el Código de la Familia en vigor en Rumania desde el 1 de febrero de 1954 estableció el régimen de comunidad de bienes, esta modificación no puede afectarle por estar sometido al Estatuto de los Apátridas, y en cuanto a la ley del domicilio, establecido inicial e ininterrumpidamente en Barcelona, ha de afectarle plenamente el sistema catalán de separación de bienes, a tenor del artículo 7 de la Compilación; que la escritura que se trata de rectificar contiene una expresión errónea por manifestación equivocada de una Ley que, si bien rige actualmente para los rumanos, no se podía aplicar a una persona que en tal fecha no era rumana; que tal conocimiento inexacto de una legislación extranjera es susceptible de ser corregida por medios fehacientes con independencia de la voluntad de las partes afectadas, citando en su apoyo la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de marzo de 1917; que como consecuencia de lo dicho, queda rectificada la escritura de compra citada, por cuanto la manifestación de haberse adquirido en comunidad de adquisiciones es errónea, ya que las relaciones matrimoniales en su matrimonio con doña Elvira Florea eran de separación absoluta de bienes; que, como justificación documental, se acompaña certificado en xerocopia, traducido por el fedatario del alemán, del Instituto para los Países del Este, radicado en Munich, declarando que el 15 de agosto de 1936 se aplicaba en Rumania el régimen de separación de bienes, no siendo introducido el régimen de comunidad de bienes hasta el 1 de febrero de 1954, que desde esta fecha se aplica también a todos los matrimonios contraídos antes, e incorporando también a la escritura certificación del fedatario de que el régimen legal existente en Rumania hasta el día 1 de febrero de 1954 era el de separación absoluta de bienes;

Resultando que, presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura de rectificación, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Presentado el precedente documento, según la nota próxima anterior, en unión de la escritura pública que por el mismo se rectifica, ha sido suspendida la inscripción del mismo por los defectos subsanables:

a) De no ajustarse la rectificación a que tal documento se refiere al o preceptuado en el apartado c) de los artículos 40 y 217 de la Ley Hipotecaria.

b) De caso de no estimarse el defecto anterior, por no acompañarse la certificación del matrimonio del otorgante ni acreditarse en forma alguna la condición de apátrida del mis-

mo ni la circunstancia de no existir contrato de regulación de su régimen económico matrimonial. No se ha tomado anotación preventiva, por no haberse solicitado;

Resultando que el Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó que el supuesto fundamental sobre el que se centra el recurso afecta al apartado a) de la nota; que el apartado b) supone el desconocimiento de una situación proclamada por los asientos del Registro, cuando precisamente es en ella en la que se afirma el Registrador para negar la subsanación; que, en relación con este apartado b) se adjunta un acta de notoriedad, autorizada el 8 de marzo de 1976 por el Notario recurrente, comprensiva de los certificados que reseña de la Legación Real de Rumania en España, del Presidente de la Comunidad de Rumanos en España, de defunción de doña Elvira Florea Georgescu ocurrida en Barcelona el 13 de abril de 1974, copia de la escritura de compraventa de un piso-apartamento autorizada por el Notario de Barcelona don Diego Romero el 4 de mayo de 1971, en la que el señor Barbulescu hacía constar que no otorgó capitulaciones matrimoniales y que su matrimonio era en régimen de separación de bienes, declaraciones de los apátridas de origen rumano Nicolás Rosca Sasu y Gheorghe Ostea Adamache, declarándose que de tales documentos queda acreditado por notoriedad la condición de apátrida del señor Barbulescu, y que contrajo matrimonio con doña Elvira Florea el 15 de agosto de 1936 en Rumania sin otorgar capitulaciones matrimoniales; que el problema jurídico de fondo está íntimamente relacionado con la posición que se adopte en la actualidad con respecto al concepto tradicional de la apatridia, que nos ayudará a determinar, en el supuesto concreto que estudiamos, la legislación aplicable al señor Barbulescu; que el domicilio que le corresponde al apátrida es el del lugar en que se encuentra, que es donde ejercita sus derechos y cumple sus obligaciones, y que la equivocación consiste en pretender conducir a normas civiles cuestiones de Derecho internacional privado, en las que hemos de movernos dentro de reglas de procedimiento, ya que el apátrida no goza de «status activae civitatis», sino de situaciones de hecho; que históricamente ha evolucionado la regulación de la apatridia pasando por una etapa primitiva en la que no se concebía una persona sin patria o sin ciudad, una segunda etapa en que se impone la ley del domicilio, y una última etapa en la que a la del domicilio se le conexiona con la ley de origen para salvaguardar los derechos adquiridos; que en cuanto al sistema para la rectificación de error en el supuesto que nos ocupa, no puede ser otro que el específico del título inscribible del que viene a constituir una consecuencia la inscripción; que rectificado el título queda rectificado el asiento, sin perjuicio de los derechos de terceros protegidos durante la vigencia del asiento inexacto, por cuanto, aunque inexacto, ha estado bajo la salvaguardia de los Tribunales; que, conforme a este criterio, comparecido el adquirente señor Barbulescu, que fue el único interviniente interesado en el documento de compra, y acreditado el error cometido acerca del hecho de su matrimonio y de su régimen matrimonial, por tratarse de una legislación extranjera, queda automáticamente rectificado el título, produciéndose como consecuencia inmediata la rectificación del asiento registral; que el error deslizado en el título de cuya inscripción se trata se contrarresta con la manifestación que el señor Barbulescu hace en otra escritura de compra de 4 de mayo de 1971 ante el Notario de Barcelona don Diego Romero Pérez, de que no otorgó capitulaciones matrimoniales y que su matrimonio es en régimen de separación de bienes, a lo que debe unirse la prueba documental subsanatoria acompañada por el recurrente; que, aunque no se admitieran estos argumentos, habría de considerarse la doctrina establecida por la Resolución de 29 de septiembre de 1967, interpretada a la luz de la de 9 de marzo de 1917;

Resultando que el Registrador informó que el verdadero problema planteado en el presente recurso es el de la aplicación del principio de consentimiento formal, básico en nuestro ordenamiento hipotecario, lo que hace intrascendente, a los efectos que nos interesan, el detallado estudio de la apatridia hecho por el recurrente, así como la determinación de la clase de error que se pretende subsanar mediante la escritura calificada; que en la cláusula de la escritura inscrita en el Registro que se trata de rectificar, al referirse el comprador a su régimen económico conyugal, no se remite a legislación alguna, sino que manifiesta únicamente la circunstancia de estar regulado su matrimonio por el régimen de comunidad de bienes, por lo que, al parecer, resulta irrelevante el hecho de que le sea o no aplicable la legislación rumaniana en el momento de su matrimonio; que la inscripción de la adquisición en el Re-

gistro crea un «status» a favor de la mujer del comprador derivado de la constatación registral de tal régimen de comunidad y adquisiciones; que transcurridos aproximadamente nueve años de la fecha de la adquisición y fallecida la mujer del comprador, éste otorga la escritura de manifestaciones autorizada por el Notario recurrente para la rectificación de la escritura de compraventa en el sentido de que el matrimonio del comprador no debía regularse por el régimen de comunidad y adquisiciones, sino por el de separación de bienes, aduciendo para ello que así lo exigía la ley aplicable al supuesto en cuestión y alegando en su apoyo la Resolución de 9 de marzo de 1917; que olvida en cambio el recurrente la Resolución de 17 de febrero de 1969, en la que en un caso muy similar al planteado se mantiene un criterio totalmente opuesto al sostenido por el fedatario, afirmando el principio del consentimiento formal en méritos a que los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales; que, resumiendo, el funcionario informante mantiene la nota recurrida en su apartado a), declarando que la única forma de rectificar el contenido del Registro en el caso debatido es la obtención del consentimiento de todos los interesados, entendiéndose por tales los posibles causahabientes de la que fue cónyuge del comprador, y, en su defecto, de la oportuna resolución judicial; que en cuanto al apartado b) de la nota, considera suficientemente justificados los extremos a los que se refiere, con el acta de notoriedad autorizada por el Notario recurrente;

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador limitada a su apartado 1.º, letra a), por razones análogas a las expuestas por este funcionario y manifestando además que para la sustancial rectificación pretendida, que implica atribuir la exclusiva propiedad y disposición de la finca al apátrida rumano que dice haber sufrido error, no basta el mayor o menor conocimiento de cuál fuese y es el régimen legal en su país de origen, sino que para la rectificación del error, si existió, es obligada la aplicación de los preceptos hipotecarios que el Registrador cita en su nota, que exigen el consentimiento de los interesados o en su defecto resolución judicial que no puede ser sustituida por la declaración del acta de notoriedad;

Vistos los artículos 9 del Código Civil, 39, 40 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, así como el 95 del mismo Cuerpo legal, y las Resoluciones de este Centro de 9 de marzo de 1917, 27 de junio de 1929, 29 de septiembre de 1967 y 17 de febrero de 1969;

Considerando que la materia sobre la que versa este recurso no es propiamente la relativa a la situación o no de apatridia del titular que solicita la rectificación registral y a la existencia o no de contrato que regule el régimen económico de su matrimonio, extremos que estima justificados el Registrador en su informe con los documentos que se aportaron, por lo que desiste del apartado b) del defecto de la nota, sino al procedimiento adecuado para desvirtuar la situación jurídica creada en los libros registrales como consecuencia de la errónea declaración contenida en la escritura de compraventa al manifestar el adquirente estar «sometido al régimen de comunidad de adquisiciones», que provocó en el Registro la inscripción del inmueble a favor de «don Radu Barbulescu Georgescu y doña Elvira Florea Georgescu y para comunidad de adquisiciones sin atribución de cuotas», según resulta de la certificación registral solicitada por este Centro directivo en ampliación para mejor proveer;

Considerando que el problema que plantea la inexactitud registral está íntimamente enlazado con los principios de legitimación y fe pública, tal como indica la exposición de la Ley de Reforma, de 1944, y no había sido formulado en la legislación anterior con un carácter unitario, tanto en su concepto como en sus efectos, y por eso la ley vigente ha pretendido remediar aquella situación, al proporcionar un concepto global de inexactitud —artículo 39— y regular detalladamente los diversos supuestos que pueden presentarse —artículo 40— para lograr las soluciones adecuadas que refuerzan los principios básicos en que se fundamenta el Registro de la Propiedad;

Considerando que esta pretendida intención del legislador no ha sido siempre alcanzada debido a la variedad de situaciones que la realidad presenta, por lo que sigue vigente la reiterada doctrina de este Centro, anterior a la Ley de 1946, de que si los errores padecidos en un título inscribible pueden ser comprobados plenamente a través de documentos auténticos, que por su naturaleza sean independientes de la voluntad de las partes, documentos que ponen de manifiesto la falta de armonía entre el Registro y la realidad jurídica, bastará la extensión del asiento a petición del interesado, con la presentación de los mismos y sin que sea necesario entonces acudir a los procedimientos legalmente establecidos;

Considerando que, para probar inequívocamente que el inmueble adquirido es privativo de don Radu Barbulescu, se hace necesario demostrar que su matrimonio con doña Elvira Florea se encontraba regido por el sistema de separación de bienes;

Considerando que de la documentación aportada resulta que el matrimonio se contrajo en Rumania en 1936 bajo el sistema legal vigente en aquella fecha, que era el de separación de bienes; que la posterior modificación por el Código de Familia de aquel país de 1954, que establece el sistema de comunidad, incluso con carácter retroactivo, no afecta a dicho matrimonio, dado su condición de apátridas, que ostentaban con anterioridad a la entrada en vigor de esa disposición legal, apatridia recono-

cida por el funcionario calificador, y que supone una ruptura de su vínculo nacional; que, según el artículo 9, 2.º y 3.º, del Código Civil, las relaciones patrimoniales de los cónyuges se regirán por su última ley nacional común o, en su defecto, por la ley nacional del marido al tiempo de la celebración, que tanto en un caso como en otro es la rumana; y, en fin, que en dicho régimen inicial de separación de bienes, es, en nuestro sistema de Derecho internacional privado, inalterable, salvo por voluntad de los cónyuges cuando su ley personal lo permita y sin que le afecte el cambio de nacionalidad de los esposos y mucho menos, claro es, que a éstos les sobrevenga la condición de apátridas, la cual sólo para situaciones jurídicas no consolidadas determinará la aplicación de la ley del lugar de la residencia habitual (artículos 9 y 10 del Código Civil);

Considerando que, de todo lo expuesto, que acredita en forma auténtica el error sufrido, se deduce que no será preciso el consentimiento del titular registral que exige el artículo 40 d) de la Ley Hipotecaria o, en su defecto, la correspondiente resolución judicial para la extensión del asiento rectificado coincidente con la realidad extrarregistral, sino que el mismo título ya inscrito junto al acta ahora presentada son suficientes para rectificar el asiento indudablemente inexacto, pero al haberse inscrito el inmueble en base a una discutible norma reglamentaria, a favor de ambos cónyuges, habrá que examinar si esta última circunstancia puede suponer un obstáculo a la rectificación pretendida;

Considerando que la regla primera del artículo 95 del Reglamento Hipotecario, al suponer una desviación de las normas legales de carácter general de nuestro sistema inmobiliario, acaso fundada con justificación no muy clara en el posible carácter ganancial de la adquisición, y que obliga al Registrador a practicar una inscripción a favor de persona que no ha sido parte en el otorgamiento del instrumento público, debe ser interpretada, dado su carácter tan anómalo y singular en forma restrictiva, y sólo aplicable a los supuestos típicamente españoles de bienes gananciales o presuntivamente gananciales, sin que pueda extenderse a casos distintos, máxime si se trata de una adquisición buena por extranjero, cuyo régimen matrimonial se ha de regir, como ya se ha indicado, por su ley personal —artículo 9, 2.º y 3.º del Código Civil—, sin que sea oponible la práctica o corruptela en contrario, por lo que en estas adquisiciones la inscripción se realizará a favor de quienes aparezcan como compradores o adquirentes del inmueble;

Considerando que, al haberse desvanecido el doble error producido, uno por declaración inexacta del interesado, recogido en la escritura, y el segundo por aplicación indebida de un precepto reglamentario al extenderse el asiento registral, procede aplicar la doctrina de este Centro antes indicada, coincidente con lo establecido en el artículo 219 de la Ley Hipotecaria, que indica se rectificará el error por medio de una nueva inscripción cuando —como aquí ha sucedido— conviniese en ello la parte que intervino en la redacción inexacta del título primitivo.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 10 de marzo de 1978.—El Director general, José Luis Martínez Gil.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona.

8639

*RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Carlos Testor Ibars, en representación de don Vitalino Llamazares Sánchez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Hospitalet número 4 a inscribir una escritura de préstamo hipotecario.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Carlos Testor Ibars, en representación de don Vitalino Llamazares Sánchez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Hospitalet número 4 a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, pendiente en este Centro en virtud de apelación del recurrente;

Resultando que por escritura autorizada en Barcelona el 18 de abril de 1975 por el Notario don José María Gasch Nohet, la Sociedad «Fomento de Inversiones Colectivas, S. A.» (FOINCOSA), constituyó hipoteca sobre cuatro fincas rústicas situadas en el término municipal de Castelldefels, en favor del acreedor de dicha Sociedad don Vitalino Llamazares Sánchez y de su esposa, doña Estilita García García, en garantía de un préstamo de 1.800.000 pesetas, compareciendo en la escritura como representantes de la Sociedad don Domingo Altemir Arias y don Ricardo Pena Cerdá, en razón de la limitación establecida en escritura pública que facultaba a los dos socios citados y a don José María Piana Gañán para que actuando conjuntamente, dos cualquiera de ellos, puedan disponer de los fondos de la Sociedad; que las fincas hipotecadas pertenecían a «FOINCOSA», por