BASE DE DATOS DE Norma CEF.-
Referencia: NCR008986

RESOLUCIÓN de 2 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 22, por la que acuerda suspender la inscripción de una escritura de compraventa.

(BOE de 13 de abril de 2018)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Inmueble adquirido por cónyuges chinos casados conforme al régimen legal chino. Exigencia de la acreditación de que la adquisición privativa es posible en el derecho chino. 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. Por ello, la determinación de la titularidad debe 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. Para que dichas circunstancias puedan ser conocidas por terceros, el Registro debe publicarlas, por lo que se exige la debida constancia de cuál sea el régimen económico-matrimonial aplicable al titular registral. Por otra parte, 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. Tratándose de adquisiciones llevadas a cabo por personas cuyo régimen económico-matrimonial esté sujeto a una ley extranjera, la finalidad de publicar una situación jurídica cierta no se ve modificada por dicha circunstancia. La cuestión, sin embargo, es más compleja pues la determinación de cuál sea el régimen aplicable implica el conocimiento del Derecho extranjero, lo que no es obligado para los funcionarios españoles. En casos en los que la escritura se limite a expresar que los cónyuges extranjeros adquieren con sujeción a su régimen económico-matrimonial sin que conste cuál sea este, si el registrador tiene conocimiento del mismo y, por ejemplo, es un régimen de separación, se considera justificada su exigencia sobre la constancia en dicha escritura de la cuota que corresponde a cada uno de los adquirientes del bien objeto de inscripción. En el presente caso, la registradora reconoce en su calificación que el régimen económico-matrimonial legal chino es de comunidad, si bien, por entender que la adquisición se realiza por los cónyuges con carácter privativo, exige que se acredite que ser puede realizar dicha adquisición en el Derecho chino. Lo que ocurre es que resulta inequívocamente de la escritura calificada que los adquirentes no atribuyen tal carácter privativo a sus respectivas cuotas adquiridas, por lo que ningún obstáculo existe para inscribirlas a nombre de cada uno de los cónyuges con sujeción a su régimen matrimonial, de modo que será en el ulterior momento de su enajenación -voluntaria o forzosa- cuando habría que acreditar si conforme al Derecho chino puede la misma realizarse sin consentimiento de ambos consortes.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 9.2, 10.1, y 12.1, .3 y .6.
Ley Hipotecaria de 1946, art. 18.
Ley 29/2015 (cooperación jurídica internacional en materia civil), art. 35 y disp. adic. primera f).
Decreto de 2 de junio de 1944 (Rgto. Notarial), arts. 159 y 168.4.
Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 36, 92 y 95.

En el recurso interpuesto por don Gonzalo Antonio Veciana García-Boente, notario de Barcelona, contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 22, doña Mónica Aurelia Santos Lloro, por la que acuerda suspender la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Por escritura autorizada por el notario de Barcelona, don Gonzalo Antonio Veciana García-Boente, el día 7 de agosto de 2017, tres ciudadanas de nacionalidad española vendieron a dos ciudadanos de nacionalidad china

una vivienda en la ciudad de Barcelona. En la escritura se hizo constar que los compradores están casados entre sí en el régimen establecido en la legislación de China y que compraron en un 80 % la esposa y en el 20 % restante el esposo.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 22, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número veintidós de Barcelona Calificado negativamente el precedente documento en el sentido de no practicar la inscripción del mismo, sobre la base de los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: I.–A las nueve horas del día ocho de agosto de dos mil diecisiete, y con el número de asiento 305 del Diario 77, fue presentada telemáticamente en este Registro de la Propiedad, copia electrónica de escritura de compraventa otorgada el día siete de agosto de dos mil diecisiete, por Gonzalo Veciana García-Boente, Notario de Barcelona, número de protocolo 1696, en la que se otorga lo siguiente: «N. C. H., J. I. R. C. y G. R. C., venden a Y. X. y H. L., la entidad (…) de Barcelona, finca 36718, folio 75, Tomo 2772, Libro 758.» II.–En la relacionada escritura de compraventa, objeto de la presente nota de calificación negativa, los citados don Y. X. y doña H. L., ambos de nacionalidad china, casados entre sí en el régimen establecido en la legislación de China, compran la finca objeto de transmisión con carácter privativo en la proporción de un veinte por ciento por el Sr. X. y el restante ochenta por ciento para la Sra. L. III.–Analizada la documentación presentada se observa el siguiente defecto subsanable que impide practicar la inscripción: Por incumplimiento del artículo 36 del Reglamento Hipotecario por no acreditarse que en el Derecho de China pueda adquirir para sí, un consorte casado bajo el régimen legal de dicho país, un bien inmueble, con la simple manifestación o consentimiento efectuada por su consorte. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho: I.–El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que «los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.» Por otra parte y con relación a la calificación el artículo 98 del Reglamento Hipotecario indica que «el Registrador considerará conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad». II. Artículos 3, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, artículos 36, 51.9 y 95 de su Reglamento regulador, artículo 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; así como el principio de claridad y determinación que deben presidir los pronunciamientos registrales, artículo 9.2 del Código Civil y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 9 de agosto de 2006, 1 de febrero de 2007 y 1 de junio de 2007, aplicables por analogía, y 15 de julio de 2011. III.–La determinación de cual haya de ser la ley material aplicable a un supuesto internacional corresponde a la autoridad del foro, en este caso al registrador, ya que no debe ser objeto de confusión la falta de obligatoriedad de conocer el Derecho extranjero con la obligatoriedad de determinar cuál es la legislación extranjera aplicable, conforme al artículo 12.6 del Código Civil, norma que, como señaló la Resolución de este Centro directivo de 20 de enero de 2011, impone la aplicación de oficio de la norma de conflicto que resulte aplicable al supuesto. De conformidad resulta de la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 15 de febrero de 2016, la prueba del Derecho extranjero ha sido objeto de nueva regulación en la Ley 29/2015 de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil (en vigor desde el 20 de agosto de 2015). No obstante, este ley es de carácter general pero subsidiaria a la ley especial, entre las que se encuentra la legislación hipotecaria (disposición adicional primera, letra f) de la Ley 29/2015 de 30 de julio, en cuanto sean compatibles con lo dispuesto en esta ley, por lo que se deberá acudir preferentemente a los medios de acreditación del derecho extranjero previstos en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario. La normativa aplicable a la acreditación en sede registral del ordenamiento extranjero debe buscarse, en primer término, en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, norma que regula los medios de prueba del Derecho extranjero en relación con la observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto y que, como señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2005, resulta también extensible a la acreditación de la validez del acto realizado según la ley que resulte aplicable. Según este precepto los medios de prueba del Derecho extranjero son «la aseveración o informe de un Notario o Cónsul español o de Diplomático Cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable». El precepto señala además que «por los mismo medios podrá acreditarse la capacidad civil de los

extranjeros que otorguen en territorio español documentos inscribibles». Por otro lado, al igual que en sede judicial se mantiene la exigencia contenida en el artículo 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según la cual no solo es necesario acreditar el contenido del Derecho extranjero sino también su vigencia. Esta doctrina general es especialmente relevante en relación al patrimonio de las personas casadas. La resolución de 4 de diciembre de 2015, destacó que la titularidad de los bienes inscritos queda afectada por la existencia convencional o legal de un régimen económico-matrimonial que determina el ejercicio y extensión del derecho. Por último la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 15 de julio de 2011 y posteriores de 2 de marzo de 2012, 14 de noviembre de 12 y 3 de febrero de 2014, recuerda que en derecho español quien alegue una ley extranjera debe probarla (artículo 281.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y que el registrador no tiene obligación de conocerla, y añade que, si no se acredita el contenido de ésta, lo que debe hacer el registrador es suspender la inscripción, sin que a diferencia de lo que ocurre en los procesos judiciales pueda aplicar subsidiariamente la ley española. III [sic].–En el presente caso y siendo el régimen legal chino el de comunidad, deberá de acreditarse la posibilidad de que conforme a su regulación los cónyuges puedan adquirir los bienes por cuotas privativas por mero acuerdo de voluntad. Resolución: De conformidad con los hechos expuestos y los fundamentos de derecho relacionados, la Registradora que suscribe acuerda suspender la inscripción solicitada por los defectos subsanables relacionados en los anteriores apartados de hechos. No se toma anotación preventiva de suspensión por no solicitarse. La presente nota de calificación podrá (…) Barcelona, 3 de octubre de 2017. La registradora Fdo: Mónica santos Lloro».

III

Solicitada calificación sustitutoria, la misma correspondió a la registradora de la Propiedad de Terrassa número 3, doña María Elisa Andrés Romero, quien confirmó, el día 5 de diciembre de 2017, la calificación de la registradora sustituida mediante la siguiente nota: «(…) resultando que los cónyuges compradores de nacionalidad china, casados en el régimen establecido en la legislación de su país, compran en la proporción de un 20% y un 80%, sin que se acredite por alguno de los medios previstos en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario que pueden adquirir con carácter privativo, procede suspender la inscripción del documento y mantener la nota de calificación emitida por el registro de Barcelona Numero 22, en base a los siguientes Fundamentos de Derecho: Se han analizado, fundamentalmente, los artículos 9.2 y 12 del Código Civil; 38 de la Ley Hipotecaria; 36, 51 regla 9.ª, 92 y 95 del Reglamento Hipotecario; 281 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y artículos 159 y 168 del Reglamento Notarial; la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil (en vigor desde el 20 de agosto de 2015) y las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 15 de julio de 2011, 3 de febrero de 2014, 4 de diciembre de 2015, con Resoluciones de 3 de mayo y 3 de agosto de 2016. 1.–Se plantea la cuestión de si procede inscribir una escritura de compraventa en la que los compradores, de nacionalidad china, casados entre sí, conforme al régimen establecido en la legislación de China, adquieren el señor un 20% y la señora un 80%, sin que resulte acreditado el régimen legal de China ni si conforme al mismo, u otro, pueden adquirir con carácter privativo. 2.–La respuesta no puede ser afirmativa si partimos de la doctrina sentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en las citadas resoluciones, en las que, de forma indubitada, señala: «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. Dice, el artículo 51 del Reglamento Hipotecario que se expresará en el asiento en caso de que los titulares registrales sean personas casadas, el régimen económico matrimonial y el nombre del otro cónyuge si el acto o contrato que se inscriba afecta a los derechos presentes o futuros de la existencia convencional o legal de un régimen económico matrimonial que determina el ejercicio y extensión del derecho inscrito. Para que dichas circunstancias puedan ser conocidas por terceros el Registro debe publicarlas y de ahí que nuestro ordenamiento elija la debida constancia de cuál sea el régimen económico matrimonial aplicable al titular registral» La Resolución de este Centro Directivo de 15 de julio de 2011, reiterada por otras posteriores declaró que tratándose de adquisiciones llevadas a cabo por personas cuyo régimen económico matrimonial esté sujeto a una Ley extranjera, también debe publicarse el régimen económico matrimonial aplicable al titular registral, de conformidad con el principio de especialidad registral, aunque, en ocasiones, resulte más complejo determinarlo conforme al Derecho extranjero. Y añade la Dirección General que «no debe confundirse la falta de obligatoriedad de conocer el Derecho extranjero con el deber de determinar cuál es la legislación extranjera aplicable», recordando la obligaci6n que deriva del artículo 159 del Reglamento Notarial (Resoluci6n 15 de junio de 2009) y del artículo 12.6 del Código Civil para el notario autorizante. 3.–El artículo 36 del Reglamento Hipotecario establece: «La observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto podían acreditarse,

entre otros medios, mediante aseveración o informe de un Notario o Cónsul español o de Diplomático, Cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable. Por los mismos medios podrá acreditarse la capacidad civil de los extranjeros que otorguen en territorio español documentos inscribibles.» Y continúa el mismo precepto: «El Registrador podrá, bajo su responsabilidad, prescindir de dichos medios si conociere suficientemente la legislación extranjera de que se trate, haciéndolo así constar en el asiento correspondiente.» Pero como señalaron las Resoluciones de 20 de enero y 15 de julio de 2011, recogidas por Resolución de 3 de febrero de 2014, si el que solicita la inscripción no acredita el ordenamiento extranjero, el Registrador puede aplicarlo si lo conoce o lo indaga, pero, en caso contrario, suspenderá la inscripción. Muy positivo sería tener en cuenta para resolver algunos conflictos en materia de Derecho extranjero atender a la recomendación de la Dirección General en la Resolución de 3 de agosto de 2016 cuando dice en el Fundamento 2 «in fine»: «Es preciso recordar tanto a notarios como a registradores la conveniencia de ir avanzando en el conocimiento de los derechos de los demás Estados, especialmente si forman parte de la Unión Europea, en aras a facilitar la aplicación del Derecho extranjero en el ámbito extrajudicial, acudiendo no solo a los medios previstos en el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, y excepcionalmente a los artículos de la Ley de Cooperación Jurídica Internacional, sino a los medios que proporciona, en el ámbito de la Unión Europea, el entorno E-Justicia.» 4.–Pero, en el documento calificado los compradores son de nacionalidad china, y conforme al régimen matrimonial legal chino los bienes adquiridos durante el matrimonio son comunes, salvo que exista un régimen diferente convenido. Por tanto, ciertamente, para poder inscribir las cuotas (20% y 80%) como privativas con el simple acuerdo de los cónyuges, debe acreditarse que es posible conforme a su legislación. En vista de lo dispuesto, en los preceptos y resoluciones citados, resuelvo confirmar la nota de calificación que ha motivado esta calificación sustitutoria».

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Gonzalo Antonio Veciana García-Boente, notario de Barcelona, interpuso recurso el día 4 de enero de 2018 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «(…) 3.–La nota de calificación incurre en el error de afirmar que en la escritura de compraventa los mencionados cónyuges compran la finca «con carácter privativo», cuando en realidad lo que se dice es que los compradores compran en determinada proporción. 4.–Por tanto es aplicable aquí el artículo 92 del Reglamento Hipotecario cuando dice que: «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 a su régimen matrimonial, con indicación de éste, si constare». Solución análoga es la que se establece en el artículo 94 para la sociedad de gananciales cuando dice que «1. Los bienes adquiridos a título oneroso por uno solo de los cónyuges, sin expresar que adquiere para la sociedad de gananciales, se inscribirán a nombre del cónyuge adquirente con carácter presuntivamente ganancial…». 5.–Conforme a este artículo deberá practicarse la inscripción de la adquisición de cada cónyuge «con sujeción al régimen matrimonial de la legislación china».

V

La registradora emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 35 y la disposición adicional primera, letra f), de la Ley 29/2015, de 30 de junio, de cooperación jurídica internacional en materia civil; los artículos 9, apartado 2, 10, apartado 1, y 12, apartados 1, 3 y 6, del Código Civil; 159 y 168.4 del Reglamento Notarial; 36, 92 y 95 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de diciembre de 2003, 10 de enero, 4 y 12 de febrero y 4 de mayo de 2004, 15 de junio de 2009, 15 y 28 de julio de 2011, 20 y 23 de julio y 4 de diciembre de 2015, 15 de febrero, 3 y 11 de mayo, 26 de julio y 3 de agosto de 2016, 10 de mayo, 25 de julio y 31 de agosto de 2017 y 5 de marzo de 2018.

1.º Por la escritura que es objeto de la calificación impugnada dos cónyuges de nacionalidad china compran una vivienda, haciéndose constar en dicho título que están casados entre sí en el régimen establecido en la legislación de China y que compran en un 80 % la esposa y en el 20 % restante el esposo.

La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, siendo el régimen legal chino el de comunidad y comprar la finca transmitida con carácter privativo en la proporción indicada, deberá acreditarse que

conforme al Derecho de China los cónyuges pueden adquirir bienes inmuebles por cuotas privativas con su simple manifestación o con el consentimiento del consorte.

El notario recurrente alega que la calificación incurre en el error de afirmar que en la escritura de compraventa los mencionados cónyuges compran la finca «con carácter privativo», cuando en realidad lo que se expresa es que los compradores compran en determinada proporción, y, por tanto es aplicable el artículo 92 del Reglamento Hipotecario, de modo que deberá practicarse la inscripción de la adquisición de cada cónyuge «con sujeción al régimen matrimonial de la legislación china».

2.º Como ha puesto de relieve recientemente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de julio y 31 de agosto de 2017), «(…) tanto registradores de la Propiedad como notarios, complementariamente, desempeñan un papel fundamental en la seguridad jurídica preventiva, por lo que el instrumento público así como la inscripción deben procurar reflejar de forma cierta todas aquellas circunstancias referentes a la capacidad de los otorgantes, como edad o circunstancias modificativas de la capacidad, estado civil, nacionalidad, vecindad civil, o régimen económico-matrimonial que incidan de presente o de futuro en la validez del negocio jurídico o de la relación jurídico real constituida (…)».

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. Por ello la determinación de la titularidad debe 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. Para que dichas circunstancias puedan ser conocidas por terceros el Registro debe publicarlas, por lo que se exige la debida constancia de cuál sea el régimen económico-matrimonial aplicable al titular registral.

Por otra parte, 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 obligación de conocer el Derecho extranjero con el deber de determinar cuál es la legislación extranjera aplicable.

Tratándose de adquisiciones llevadas a cabo por personas cuyo régimen económico-matrimonial esté sujeto a una ley extranjera, la finalidad de publicar una situación jurídica cierta no se ve modificada por dicha circunstancia. La cuestión, sin embargo, es más compleja pues la determinación de cuál sea el régimen aplicable implica el conocimiento del Derecho extranjero, lo que no es obligado para los funcionarios españoles. Esta oposición entre la exigencia legal de publicar en toda su extensión el derecho adquirido y las dificultades para determinar cuál ha de ser el régimen matrimonial legalmente aplicable ha sido cuestión de preocupación ya desde antiguo para nuestra jurisprudencia y para este Centro Directivo. A esta dificultad pretende dar respuesta el artículo 92 del Reglamento Hipotecario.

Así, frente a la regla general de nuestro sistema registral, que exige que esté claramente determinada la extensión de los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad (artículo 51.6.ª Reglamento Hipotecario), y aunque, desde un punto de vista estrictamente dogmático, para la adquisición de un bien por extranjero casado debería acreditarse el régimen económico en ese momento, a fin de inscribir dicho bien según la determinación de dicho régimen, tal y como preceptúa el artículo 51.9.ªa), del Reglamento Hipotecario, lo cierto es que tales reglas están ciertamente flexibilizadas para los supuestos de inscripción de bienes a favor de adquirentes casados sometidos a legislación extranjera, pues no se exige la acreditación «a priori» del régimen económico-matrimonial, bastando que la inscripción se practique a favor del adquirente o adquirentes casados, haciéndose constar en la inscripción que se verificará con sujeción a su régimen matrimonial (artículo 92 Reglamento Hipotecario). En efecto, teniendo en cuenta, por un lado, la problemática que plantea la prueba del régimen económico-matrimonial de los sujetos a legislación extranjera, y, por otro, que lo determinante en el momento de la disposición del bien será el régimen aplicable en tal preciso momento, y no el régimen vigente en el de la adquisición, este Centro Directivo primero y el artículo 92 del Reglamento Hipotecario después (desde la reforma de 1982), asumieron que la solución más acertada consiste en aplazar tal prueba para el momento de la enajenación o gravamen posterior, inscribiéndose la adquisición sin necesidad de expresar el régimen en la inscripción («con indicación de éste, si

constare» expresa la disposición «in fine» de ese precepto reglamentario), difiriendo la prueba 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». Por lo demás, esta norma no necesita mayor aclaración en los casos en que, como ocurre respecto del presente expediente, los dos cónyuges extranjeros tengan la misma nacionalidad, pues su régimen económico-matrimonial, a falta de pacto será el régimen legal supletorio correspondiente a su ley nacional común (artículo 9.2 del Código Civil).

3.º Como ha expresado esta Dirección General en reiteradas ocasiones (vid. Resoluciones de 19 de diciembre de 2003, 10 de enero y 4 y 12 de febrero de 2004 y 31 de agosto de 2017, entre otras) la aplicación del artículo 92 del Reglamento Hipotecario no tiene un carácter preferente respecto del conocimiento que pueda tener el registrador de la legislación extranjera. Por ello, en casos en los que la escritura se limite a expresar que los cónyuges extranjeros adquieren con sujeción a su régimen económico-matrimonial sin que conste cuál sea este, si el registrador tiene conocimiento del mismo y, por ejemplo, es un régimen de separación, se considera justificada su exigencia sobre la constancia en dicha escritura de la cuota que corresponde a cada uno de los adquirientes del bien objeto de inscripción, conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario.

En el presente caso, la registradora reconoce en su calificación que el régimen económico-matrimonial legal chino es de comunidad, si bien, por entender que la adquisición se realiza por los cónyuges con carácter privativo, exige que se acredite que ser puede realizar dicha adquisición en el Derecho chino. Lo que ocurre es que, como aduce el recurrente, resulta inequívocamente de la escritura calificada que los adquirentes no atribuyen tal carácter privativo a sus respectivas cuotas adquiridas, por lo que ningún obstáculo existe para inscribirlas a nombre de cada uno de los cónyuges con sujeción a su régimen matrimonial, de modo que será en el ulterior momento de su enajenación -voluntaria o forzosa- cuando habría que acreditar si conforme al Derecho chino puede la misma realizarse sin consentimiento de ambos consortes.

A mayor abundamiento, debe tenerse en cuenta lo alejado de ambas tradiciones jurídicas, española y china. La normativa relevante (Ley de Matrimonio de la República Popular China de 1980 modificada, de acuerdo con la «Decisión sobre Enmiendas de la Ley de Matrimonio de la República Popular China», de 2001) en su artículo 19 permite cierto margen de acuerdo a los cónyuges acerca de la forma de tenencia de los bienes comunes. Sin embargo, ello es teniendo en cuenta las peculiaridades de aquel Derecho, en el que el concepto de titularidad dominical privada no tiene igual alcance ni puede ser trasladable al Derecho español. En efecto, la protección legal de los bienes privados en la República Popular China lo es por igual que los estatales y colectivos, dejado a salvo que «la propiedad pública es la base de la economía de mercado», definiéndose los patrimonios personales desde 2007, reconocidos ya por ley, en cuanto integrados por ingresos, bienes inmuebles, inversiones y otros activos. Por ello, han de tenerse muy presente las normas del foro en sede registral (artículos 10.1 y 12.1 y3 del Código Civil), máxime cuando la compraventa y su efecto traslativo del dominio tiene lugar en España, sobre un bien situado en España y entre residentes en España.

Debe concluirse, por tanto, que no puede confirmarse una interpretación como la mantenida en la calificación impugnada en cuanto haría inaplicable injustificadamente una norma como la del artículo 92 del Reglamento Hipotecario en un caso como el presente, en el cual cobra todo su sentido a fin de permitir el tráfico jurídico con unas garantías suficientes, permitiendo que la inscripción se practique a favor del cónyuge comprador de la cuota respectiva, con sujeción a su régimen matrimonial de comunidad.

Por ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación.

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, 2 de abril de 2018. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.