

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17065 *Resolución de 6 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Gandía n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa y exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por don R. V. S., abogado, en nombre y representación de doña C. G. C., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Gandía número 2, doña Alicia María de la Rúa Navarro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa y exceso de cabida.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 28 de marzo de 2019 por el notario de Gandía, don Gonzalo Cano Mora, con el número 429 de protocolo, los cónyuges don S. M. P. y doña E. C. P. vendieron una finca de su titularidad a doña C. G. C., de nacionalidad francesa, casada en régimen económico-matrimonial de separación de bienes pactado en capitulaciones matrimoniales. Las partes solicitaban, asimismo, la inscripción de un exceso de cabida sobre la finca que declaraban que existía sobre la misma, según resultaba de Catastro.

II

Presentada telemáticamente el día 29 de marzo de 2019 copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Gandía número 2, al que después se aportó copia de la escritura en soporte papel y se acreditó el pago de impuestos, así como la comunicación al Ayuntamiento a los efectos del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, y acompañada también de certificado de número de Policía de fecha 13 de mayo de 2019 del Ayuntamiento, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Gandía n.º 2 (Valencia).

Documento Presentado bajo el Asiento número 809 Diario 54, el día 29 de marzo de 2019.

Antecedentes de hecho.

Con fecha arriba indicada ha sido presentada en este Registro comunicación telemática de escritura compraventa otorgada ante el Notario de Gandía, Gonzalo Cano Mora, el día 28 de marzo de 2019, número 429/2019 de protocolo. Se acompaña certificado de número de policía de fecha trece de mayo de dos mil diecinueve [sic] del Ayuntamiento de Miramar, presentado el once de junio de dos mil diecinueve.

Confirmada la práctica del asiento de presentación, presentada copia en soporte papel y acreditado el pago de impuestos, así como la comunicación al Ayuntamiento de Miramar a los efectos del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, en el día de la fecha el citado documento ha sido objeto de examen por la Registradora que suscribe, apreciando la existencia de defectos que impiden la inscripción del documento presentado.

Fundamentos de Derecho.

1. Se pretende la inscripción de una compraventa, donde la compradora doña C. G. C. manifiesta [sic] ser de nacionalidad francesa y estar casada bajo el régimen de separación de bienes, en virtud de capitulaciones matrimoniales prenupciales, sin acreditar la inscripción del matrimonio y de dichas capitulaciones, aun habiendo sido advertida por el notario del nacesidad [sic] de acreditar la inscripción de matrimonio con indicación del régimen matrimonial, limitándose posteriormente a adquirir con carácter privativo.

Dado que el comprador se sujeta a un régimen económico matrimonial no regulado por la legislación española, al tratarse de extranjero, es necesario acreditar el contenido y vigencia de la legislación extranjera que fuere aplicable, según resulta del artículo 36.2 del Reglamento Hipotecario: “La observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto podrán 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”.

El artículo 12.6.º del Código Civil exige que “la persona que invoque el derecho extranjero deberá acreditar su contenido y vigencia por los medios de prueba admitidos por la Ley española”, que en ámbito de las actuaciones registrales será la documental pública (artículos 3 y 4 de la Ley Hipotecaria), según el régimen alegado sea el legal o el paccionado (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9 del Reglamento Hipotecario).

En el presente caso, tratándose de cónyuges de nacionalidad francesa, manifestando en el documento estar casado en régimen de separación de bienes en virtud de capitulaciones prenupciales, y solicitando la inscripción de la finca con carácter privativo, deberá acreditar el contenido y vigencia del derecho francés, acreditando la posibilidad de pactar el régimen económico matrimonial de separación de bienes, y de hacerlo con carácter prenupcial, y su régimen de administración y disposición, así como lo referente a la necesidad de contraer matrimonio para la validez de las capitulaciones prenupciales otorgadas y el plazo en que debe contraerse para dicha validez, su contenido y sus formalidades.

Por otro lado, al tratarse de capitulaciones prenupciales y quedar superditada [sic] su validez a la celebración del matrimonio, probablemente en un plazo determinado, será necesario acreditar debidamente dicha celebración y su inscripción en el Registro Civil, con el cumplimiento de todos los requisitos de plazos y formales necesarios para la validez y plena eficacia de las capitulaciones, y en consecuencia, de la adquisición con carácter privativo.

2. Se pretende la inscripción de un exceso de cabida, sin acreditar dichas modificaciones con identidad de la finca.

Surgen dudas en cuanto a la identidad de la finca registral y la parcela catastral alegada, que impide la inscripción de las modificaciones pretendidas, exceso de cabida, modificación de número de policía y de linderos e inclusión de referencia catastral, no acreditándose dichas modificaciones en debida forma, y no iniciándose el procedimiento del artículo 199 L.H., al solicitarse la inscripción de la georreferenciación únicamente en virtud del artículo 9.b) LH., pidiendo la inscripción tal y como consta la finca en el Registro en caso de tener dudas sobre la identidad de la misma, y dadas las dudas indicadas sobre la identidad de la finca.

La constancia de la modificación de la situación, superficie y linderos, así como la consignación de la referencia catastral, exige que no existan las dudas fundadas que surgen acerca de la identidad de la finca y de las modificaciones pretendidas, arts. 199 y 201 LH y RDGRN de 13 de marzo de 2001, 16 de junio de 2003, 16 de noviembre de 2009 y 16 de diciembre de 2010.

Para poder realizar modificaciones en la finca, es necesario que la acreditación del cumplimiento de la legalidad a tales efectos se refiera indubitadamente a la misma. Dada

la diferente descripción entre lo que consta en el Registro de la Propiedad y la restante documentación aportada, no se acredita dichas modificaciones descriptivas.

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha señalado la necesidad de que no haya dudas sobre la correspondencia entre las fincas registrales y las parcelas catastrales para modificar las descripciones de aquéllas adecuándolas a ésta. Así, en Resolución de 21 de enero de 2014 establece que “Resulta evidente que las circunstancias descriptivas tomadas de la certificación catastral, que a estos efectos se presume cierta (art. 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), pueden y deben acceder al contenido de los asientos registrales en aras de una mayor coordinación entre los datos descriptivos obrantes en el Registro de la Propiedad y la Institución Catastral, si bien para ello es necesario que dentro del procedimiento registral quede establecida la adecuada correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral, extremo que habrá de ser objeto de calificación por el registrador de la Propiedad, tal como se establece en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18.2, letra d), del Texto Refundido de la Ley del Catastro”.

Y es que como ha dicho reiteradamente la DGRN, la registración de una modificación de cabida “astricto sensu” sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tubularmente es la que debió reflejarse en su día, por ser la realmente contenida en los linderos originales registrados, pero fuera de dicha hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que, según el Registro, corresponde a determinada finca, no encubre sino, en caso de exceso, el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será, previa justificación de su adquisición, la previa inmatriculación de esa superficie colindante, o en caso de reducción, el intento de desinmatricular una porción de finca, realizando además una segregación encubierta sin acreditar las necesarias licencias al efecto.

Conforme a dicho precepto y a la doctrina de la indicada DGRN, no ha de tener acceso al Registro de la Propiedad la constatación de toda modificación de la descripción de la finca siempre que existan dudas fundadas para el Registrador sobre la identidad de la finca y la realidad de la modificación, dudas que están justificadas en el presente expediente ya que la finca procede de segregación, por lo que se supone que fue ya perfectamente medida y delimitada, y además, fue objeto ya de nueva medición tras expropiaciones para calles y zonas de paso a la playa, circunstancias ambas que generan dudas “sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie”, como señala el art. 201.3 LH. La no acreditación de dichas modificaciones genera, por tanto, dudas fundadas acerca de la identidad de la finca y las modificaciones pretendidas, sin que sea posible acceder a ello sin la tramitación del procedimiento del art. 199 LH, que podría disipar las dudas, procedimiento que no puede iniciarse por haber solicitado los interesados la inscripción conforme al art. 9b LH.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, la Registradora que suscribe acuerda:

- 1) Suspender la inscripción del documento hasta la subsanación, en su caso, del defecto observado.
- 2) No se toma anotación preventiva al no haber sido solicitada.

3) Prorrogar el asiento de presentación durante un plazo de sesenta días a contar desde el siguiente a la confirmación de [sic] la recepción de la presente comunicación.

4) Notificar esta decisión al Notario autorizante del documento y al presentador del documento, de conformidad con el artículo 255 y 322 de la Ley Hipotecaria.

Medios de subsanación. Los establecidos en el fundamento de derecho segundo.
Contra esta decisión, (...)

Gandía, a 3 de julio de 2019 (firma ilegible) La registradora de la Propiedad Alicia María de la Rúa Navarro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. V. S., abogado, en nombre y representación de doña C. G. C., interpuso recurso el día 7 de agosto de 2019 en virtud de escrito y con base en los siguientes argumentos:

«En virtud de este escrito, interpongo Recurso Gubernativo, contra la resolución de la registradora de la Propiedad de fecha 03 julio 2019, notificada a esta parte el 08 julio 2019, por no encontrarla ajustada a derecho, con fundamento en los siguientes antecedentes y consideraciones jurídicas.

Respecto al fundamento de Derecho primero. La calificación registral ha de ser global y unitaria.

En la primera calificación negativa, Resolución de la registradora de la propiedad de Gandía n.º 2, de fecha 06 mayo 2019 se acordó la suspensión de la inscripción del documento, sin que se calificara negativamente, el contenido y la vigencia del derecho francés, sin la exigencia de acreditar la posibilidad de pactar el régimen económico matrimonial de separación de bienes, y de hacerlo con carácter prenupcial, y su régimen de administración y disposición, así como lo referente a la necesidad de contraer matrimonio para la validez de las capitulaciones prenupciales otorgadas y el plazo en que debe contraerse para dicha validez, su contenido y sus formalidades.

Conforme a lo dispuesto en el art. 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación registral debe ser global y unitaria, de ahí que no puedan introducirse nuevos argumentos en una segunda calificación.

Respecto al fundamento de Derecho segundo. Correspondencia entre finca registral y finca catastral.

Discrepamos con la calificación objeto del presente procedimiento, en cuanto a las dudas respecto a la identidad de la finca registral y la parcela catastral alegada.

Los vendedores eran titulares de la finca registral 2.796 (RP n.º 2 de Gandía) CRU: 46039000370365, (...) conforme a escritura otorgada ante el notario Julio Sabater Genovés de fecha 28/11/1996.

Entre 1996 y 2018 se procedió por el ayuntamiento de Miramar al cambio de numeración de (...), de ahí que la anterior edificación identificada con el n.º (...) pasa a identificarse con el n.º (...). Tal extremo se deduce del certificado de correspondencia de finca de fecha 13 mayo 2019 (...)

A la escritura de compraventa se adjuntó Certificación descriptiva y gráfica, donde se refleja sin género de dudas la finca objeto de compraventa.

Cabe destacar que los linderos son prácticamente idénticos: Frente: (...) fondo: (...), izquierda: antes J. P. ahora M. J. P.: Derecha: paso de acceso a la Playa.

La diferencia de superficie es mínima, de 305 m2 pasa a 313 m2.

A tal efecto se ha adoptado por la Gerencia Regional del Catastro el acuerdo de alteración de titularidad de fecha 29 de marzo 2019, (...), por el que inscribe como titular de la edificación sita en (...) a doña C. G. C. (de casada C.).

Por tanto, una vez despejadas las dudas sobre la identidad de la finca registral y la parcela catastral alegada, el exceso de cabida de 305 m2 que indica el registro de la propiedad y los 313 m2 de catastro debiera admitirse.

Y en su virtud,
Solicito:

Que se admita el presente Recurso Gubernativo, con los documentos adjuntos y conforme al contenido del mismo se acuerde la inscripción del documento presentado bajo asiento n.º 809 Diario 54, el día 29 de marzo 2019.»

IV

La registradora emitió informe confirmando la nota de calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 12 del Código Civil; 9, 199, 201 y 258 de la Ley Hipotecaria; 36, 51, 92 y 96 del Reglamento Hipotecario; 159 del Reglamento Notarial; 34 y 35 y la disposición adicional primera de la Ley 29/2015, de 30 de junio, de cooperación jurídica internacional en materia civil; los artículos 69 y 70 del el Reglamento (UE) n.º 2016/1103, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de junio de 2009, 5 de marzo de 2010, 20 de diciembre de 2011, 5 de marzo de 2014, 7 de septiembre y 17 de noviembre de 2015, 12 de febrero de 2016, 30 de junio, 25 de julio, 31 de agosto, 29 de septiembre y 26 de octubre (2.ª) de 2017, 2 de abril, 7 y 10 de septiembre, 19 de octubre y 5 de diciembre de 2018 y 4 de enero, 1 de marzo y 7 de junio de 2019.

1. Se plantea en este expediente si es posible inscribir una escritura de compraventa en la que la compradora, de nacionalidad francesa, manifiesta estar casada en régimen económico-matrimonial de separación de bienes don F. S. C., también de nacionalidad francesa, según escritura de capitulaciones matrimoniales prenupciales por el notario de Marignane (Francia) don Gilbert Capra, el día 5 de noviembre de 2004, manifestando el notario autorizante que se le exhibe y devuelve; advirtiendo la necesidad de acreditar la inscripción de matrimonio con indicación del régimen matrimonial.

Además, en la escritura se manifiesta: «Solicitud de georreferencia.–Habiéndose aportado la certificación catastral descriptiva y gráfica de donde resulta la representación gráfica georreferenciada de la finca, se solicita la incorporación de la misma al folio registral a los efectos de lo dispuesto en el artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria. Se solicita inscripción parcial con la descripción que resulta del Registro para el caso de que la Registradora no incorporara dicha representación gráfica».

La registradora señala dos defectos, resumidamente: a) «tratándose de cónyuges de nacionalidad francesa, manifestando en el documento estar casado en régimen de separación de bienes en virtud de capitulaciones prenupciales, y solicitando la inscripción de la finca con carácter privativo, deberá acreditar el contenido y vigencia del derecho francés, acreditando la posibilidad de pactar el régimen económico matrimonial de separación de bienes, y de hacerlo con carácter prenupcial, y su régimen de administración y disposición, así como lo referente a la necesidad de contraer matrimonio para la validez de las capitulaciones prenupciales otorgadas y el plazo en que debe contraerse para dicha validez, su contenido y sus formalidades. Por otro lado, al tratarse de capitulaciones prenupciales y quedar superditada [sic] su validez a la celebración del matrimonio, probablemente en un plazo determinado, será necesario acreditar debidamente dicha celebración y su inscripción en el Registro Civil, con el cumplimiento de todos los requisitos de plazos y formales necesarios para la validez y plena eficacia de las capitulaciones, y en consecuencia, de la adquisición con carácter privativo», y b) «se pretende la inscripción de un exceso de cabida, sin acreditar dichas modificaciones con identidad de la finca».

2. Con carácter previo, es necesario hacer referencia, como cuestión previa de carácter procedimental, a la alegación que hace el recurrente en su escrito de recurso de la existencia de una calificación anterior del mismo documento por parte de la registradora en la que no se hizo mención alguna a este defecto.

Como ha reiterado en numerosas ocasiones este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 5 de marzo de 2014), de acuerdo con la exigencia del artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global como expresión concreta del principio de seguridad jurídica consagrado en nuestra Constitución (artículo 9.3). El registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad.

También tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente (cfr. Resoluciones de 5 de marzo de 2014 y 7 de septiembre de 2015).

Es decir, que aun cuando el registrador pueda incurrir en causa de responsabilidad disciplinaria, si calificado un título y subsanado el defecto, detectase otro que no haya hecho constar en la primera calificación, debe efectuar una segunda comprensiva del mismo, pues los fuertes efectos que el sistema registral atribuye a las inscripciones con la finalidad de preservar la seguridad del tráfico y del crédito inmobiliario, hacen que deba extremar el control de legalidad sobre los títulos presentados.

3. Entrando en el fondo de este primer defecto, como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de julio y 31 de agosto de 2017, 2 de abril, 7 y 10 de septiembre y 19 de octubre de 2018 y 1 de marzo de 2019) «(...) 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, ni el registrador, español puedan adoptar una actitud pasiva.

De un lado, el artículo 159 del Reglamento Notarial no hace distinción alguna, por lo que el notario 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. Como expresó este Centro Directivo en Resolución de 15 de junio de 2009, con criterio reiterado por otras posteriores (5 de marzo de 2010 y 20 de diciembre de 2011), «(...) si bien es cierto que en muchos casos no es tarea sencilla el determinar cuál es el régimen legal supletorio, es necesario que el Notario, en cumplimiento de su deber genérico de control de legalidad de los actos y negocios que autoriza, a la hora de redactar el instrumento público conforme a la voluntad común de

los otorgantes –que deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico–, despliegue la mayor diligencia al reflejar en el documento autorizado cuál es el régimen económico matrimonial que rige entre los esposos. En tal sentido, establece el artículo 159 del Reglamento Notarial que si dicho régimen fuere el legal bastará la declaración del otorgante, lo cual ha de entenderse en el sentido de que el Notario, tras haber informado y asesorado en Derecho a los otorgantes, y con base en las manifestaciones de éstos (que primordialmente versan sobre datos fácticos como su nacionalidad o vecindad civil al tiempo de contraer matrimonio, su lugar de celebración o el de la residencia habitual y la ausencia de capítulos –cfr. artículos 9.2 y 16.3 del Código Civil–), concluirá que su régimen económico matrimonial, en defecto de capítulos, será el legal supletorio que corresponda, debiendo por tanto hacer referencia expresa a tal circunstancia –el carácter legal de dicho régimen– al recoger la manifestación de los otorgantes en el instrumento público de que se trate». En cambio, en caso de que el régimen aplicable no sea el legal supletorio sino un régimen pactado el mismo artículo 159 del Reglamento Notarial dispone que «si [el régimen económico de los casados no separados judicialmente] fuese el establecido en capitulaciones matrimoniales será suficiente que se le acredite al notario su otorgamiento en forma auténtica. El notario identificará la escritura de capitulaciones y en su caso, su constancia registral, y testimoniará el régimen acreditado, salvo que fuere alguno de los regulados en la ley, en que bastará con hacer constar cuál de ellos es».

De otro lado, 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, con independencia de que el notario conozca o no 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.

Debe tenerse en cuenta que no rige en el presente expediente el Reglamento (UE) n.º 2016/1103, de 24 de junio de 2016, por el que se establece una cooperación reforzada en el ámbito de la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones en materia de regímenes económicos matrimoniales, pues su artículo 69.3 establece que las disposiciones del Capítulo III, que son las que regulan la ley aplicable al régimen económico-matrimonial, solo serán aplicables a los cónyuges que hayan celebrado su matrimonio o que hayan especificado la ley aplicable al régimen económico matrimonial después del 29 de enero de 2019.

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 será observar, en el momento de la disposición del bien, las normas y pactos que como consecuencia del régimen económico-matrimonial sean aplicables respecto de dicho bien, 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».

4. Sin embargo, en el presente caso no nos encontramos ante un supuesto en que sea de aplicación un régimen económico-matrimonial supletorio, sino que se trata de un régimen pactado en capitulaciones matrimoniales y el mismo notario autorizante ya advierte que será necesario acreditar la inscripción del matrimonio con indicación del régimen matrimonial.

Por su parte, el artículo 92 del Reglamento citado admite la posibilidad de practicar la inscripción a favor de una persona casada con sujeción a su régimen matrimonial, pero como ya ha quedado dicho añade que se ha de indicar cuál es éste en caso de que constare.

En este supuesto, se indica que el régimen económico del matrimonio es el pactado de separación de bienes, pero no puede ser que sobre la base de este artículo 92 del Reglamento Hipotecario baste su indicación, sin acreditarlo, de manera que quede diferida su acreditación al momento posterior en que se realicen actos de disposición sobre el bien, pues en tal momento se podría aducir que dado que ya se ha hecho constar en el Registro de la propiedad el régimen económico-matrimonial de separación de bienes y los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, no será necesario acreditar el régimen pactado, sino tan solo que conforme a dicho régimen se puede o no realizar el concreto acto de disposición, y por tanto en ningún momento se habría acreditado el régimen económico-matrimonial pactado, tal como exigen con carácter general los artículos 51.9.ªa) del Reglamento Hipotecario y 159 del Reglamento Notarial. Además, esta determinación registral del régimen económico-matrimonial también tiene repercusiones frente a terceros.

5. Aplicando lo anterior al supuesto de este expediente, en la escritura consta que la compradora, de nacionalidad francesa, está casada en régimen matrimonial de separación de bienes según escritura de capitulaciones matrimoniales prenupciales autorizada por un notario francés el día 5 de diciembre de 2004, que le es exhibida al notario autorizante de la escritura de compraventa, si bien este advierte de la necesidad de acreditar la inscripción de matrimonio con indicación del régimen matrimonial, y adquiere la finca para sí, privativamente.

En Derecho francés rige el principio de libertad de elección por parte de los cónyuges de su régimen económico-matrimonial, de acuerdo con el artículo 1.387 del Código Civil francés («la ley no rige la asociación conyugal, por lo que se refiere a los bienes, sino en defecto de pactos especiales que los cónyuges pueden celebrar libremente, siempre que no sean contrarios a las buenas costumbres ni a las disposiciones siguientes»). Según el párrafo primero del artículo 1393 de dicho Código Civil francés: «Los cónyuges pueden declarar, de manera general, que tienen la intención de casarse bajo uno de los regímenes previstos en el presente código» y uno de los regímenes económico-

matrimoniales que regula el mismo es el régimen de separación de bienes (artículos 1.536 y siguientes).

Las capitulaciones matrimoniales deben constar en escritura pública notarial (artículo 1394 del Código Civil francés) y al contrario de lo que señala la registradora, deben redactarse siempre antes de la celebración del matrimonio, si bien no adquieren eficacia hasta que este se haya celebrado (artículo 1395 del Código Civil francés: «Las convenciones matrimoniales deben ser redactadas antes de la celebración del matrimonio y no pueden tener efecto hasta el día de su celebración»).

En cuanto a su publicidad, en Francia no existe propiamente ningún Registro de regímenes matrimoniales o contratos matrimoniales, pero de acuerdo con el artículo 76 del Código Civil francés el acta o certificado de matrimonio debe contener la mención acerca de si los cónyuges han celebrado o no un contrato de matrimonio, indicando la fecha del contrato y el nombre y lugar de residencia del notario ante el que se ha otorgado, y en virtud de lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 1394, si el certificado de matrimonio indica que no se ha celebrado ningún contrato matrimonial, se entenderá, frente a terceros, que los cónyuges están casados bajo el régimen económico-matrimonial supletorio de comunidad, a menos que, en los actos celebrados con estos terceros, declaren haber hecho un contrato matrimonial.

De lo anterior resulta que, en este caso, para poder practicar la inscripción de la compraventa será necesario aportar acta o certificado de matrimonio donde conste su celebración y fecha.

En cambio, no es necesario acreditar, al contrario de lo que señala la registradora en su nota de calificación, las reglas de administración y disposición que rigen en el caso del régimen económico-matrimonial francés de separación de bienes, pues tales normas solo será necesario acreditarlas, si el registrador que en su día califique no las conoce, en el momento de realizar actos de administración o disposición sobre la finca inscrita por parte de su titular, pero no para inscribir su adquisición.

6. En cuanto al segundo de los defectos señalados por la registradora, en la escritura de compraventa se describe la finca según el Registro y a continuación se incluye la descripción de la misma conforme a Catastro, aportando certificación catastral descriptiva y gráfica. Más adelante se solicita también la incorporación de la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca que resulta de dicha certificación al folio registral a los efectos de lo dispuesto en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria y se añade que se solicita inscripción parcial con la descripción que resulta del Registro para el caso de que la registradora no incorporara dicha representación gráfica.

Se solicita por tanto la registración de un exceso de cabida inferior al 5% de la superficie inscrita (que es de 305 metros cuadrados, frente a los 313 metros cuadrados) que encajaría en el supuesto previsto en el artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria. Los linderos fijos no cambian y tan solo se actualiza el nombre del titular catastral de una parcela colindante.

Por otro lado, se solicita también la incorporación de la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca al folio registral, como se ha dicho, y una vez inscrita la misma, la cabida de la finca sería la resultante de dicha representación (artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

A este respecto, procede recordar la reiterada doctrina de esta Dirección General acerca de los medios para lograr las rectificaciones de superficie desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio. Así, se ha afirmado en numerosas resoluciones (cfr. «Vistos») que partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos:

– Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letras

a) y b) de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».

– El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10 % y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a), como a la del artículo 9, letra b).

– Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

7. En el presente caso, como se ha dicho se solicita la inscripción de una rectificación de superficie inferior al 5% de la cabida inscrita y al mismo tiempo la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca.

Procede por ello analizar el procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse tal calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, cuestión que también ha sido tratada por esta Dirección General en Resoluciones de 17 de noviembre de 2015, 12 de febrero de 2016 y 4 de enero de 2019.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al procedimiento del artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa. No obstante, téngase en cuenta que la principal finalidad del procedimiento del artículo 199 es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que éstas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, de tal modo que carece de sentido generalizar tales trámites

cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno.

De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes, ni exista ninguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b), párrafo cuarto), que hiciera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados. Interpretación que también se contiene en la Resolución de 17 de noviembre de 2015. En tales casos como señala el artículo 9.b) citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación», titulares de derechos inscritos entre los que se encuentran los titulares de fincas registrales colindantes.

Es consolidada la doctrina de este Centro Directivo acerca de que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (vid., por todas, la Resolución de 5 de diciembre de 2018).

Debe recordarse que este Centro Directivo ha reconocido que aun constando ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, sin necesidad de nueva licencia o autorización, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia (cfr. Resolución de 29 de septiembre de 2017).

En el presente expediente, tratándose de una rectificación de cabida inferior al 5%, aportándose certificación catastral, no ha quedado suficientemente motivada las razones fácticas que justifican la negativa a practicar la rectificación de la cabida, por cuanto la circunstancia de proceder de segregación y objeto de expropiación, no es suficiente a estos efectos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en cuanto al primer defecto y estimar el recurso y revocar la nota de calificación en cuanto al segundo defecto.

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 noviembre de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.