

determinados inmuebles, según criterios que ha determinado la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de la Dirección General. Igualmente se acepta como objeto propio de estas sociedades, el cobro de impagados o deudas, pues sólo estaría limitada a entidades bancarias cuando estas operaciones impliquen financiación.

Resolución de 30 de enero de 2002
(BOE 17-4-2002)

**REDUCCION DE CAPITAL SOCIAL POR AMORTIZACION DE ACCIONES.
REQUISITOS DE LOS ANUNCIOS.**

La Ley de S.A. no exige que en los anuncios se haga advertencia alguna sobre la existencia del derecho de oposición de los acreedores cuando éste exista. La mención de la suma que haya de abonarse a los accionistas queda limitada al supuesto de que la reducción tenga por finalidad devolverles aportaciones; la exigencia podría ser difícil de cumplir cuando las acciones a amortizar hubieran sido adquiridas en momentos distintos y por precios diferentes.

F. C. D.

B) RESOLUCIONES COMENTADAS

POR SANTIAGO LAFARGA MORELL, MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA
e ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

SEGREGACION. DIFERENCIAS DE SUPERFICIE EN LA MATRIZ. LICENCIA MUNICIPAL: IDENTIFICACION DE LA PARCELA SEGREGADA.—EXTRANJEROS. REGIMEN ECONOMICO MATRIMONIAL. CERTIFICACION BANCARIA: LEGITIMACION, CUENTA CORRIENTE.—LA FALTA DE COINCIDENCIA ENTRE EL TITULO Y EL REGISTRO EN CUANTO A LA SUPERFICIE DE LA FINCA MATRIZ NO ES, POR SI SOLA, OBSTACULO PARA LA INSCRIPCION DE UNA NUEVA SEGREGACION, SIEMPRE QUE ESTA SEA POSIBLE DE ACUERDO CON LA SUPERFICIE REGISTRAL DE LA MATRIZ, ACOMPAÑÁNDOSE LA LICENCIA MUNICIPAL CON UN PLANO DEL QUE RESULTA IDENTIFICADA LA PARCELA SEGREGADA Y SU SUPERFICIE, RESULTA INNECESARIO EXIGIR QUE LA PROPIA LICENCIA HAGA CONSTAR LA SUPERFICIE DE LA PARCELA CUYA SEGREGACION SE AUTORIZA.—LA FALTA DE ACREDITACION DEL REGIMEN ECONOMICO MATRIMONIAL DE LA COMPRADORA, EXTRANJERA, NO IMPIDE LA INSCRIPCION, YA QUE EL ARTICULO 92 RH PERMITE PRACTICARLA CON SUJECCION AL REGIMEN QUE RESULTE APLICABLE, SIN QUE SEA NECESARIA SU ACREDITACION.—TRATÁNDOSE DE UNA COMPRA POR PRECIO INFERIOR A UN MILLON DE PESETAS, NO RESULTA NECESARIO LEGITIMAR LA FIRMA DEL REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD DE CREDITO, NI ACREDITAR SU REPRESENTACION, NI

IDENTIFICAR LA CUENTA DE LA QUE LA COMPRADORA ES TITULAR.
(RESOLUCIÓN DE 22 DE OCTUBRE DE 2001. BOE DE 10 DE DICIEMBRE DE 2001.)

RESOLUCION de 22 de octubre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante, don Francisco Javier Teijeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de compraventa previa segregación de una finca, en virtud de apelación del Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante, don Francisco Javier Teijeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de compraventa previa segregación de una finca, en virtud de apelación del Registrador.

Hechos.—I. En escritura otorgada ante el Notario de Alicante, don Francisco Javier Teijeiro Vidal, el 5 de mayo de 1998, doña M.^a Dolores L. N., representada por don Jaime S. R., segrega de una finca urbana de su propiedad (la registral 30.917), de una hectárea, 67 áreas, 74 centiáreas y 93 decímetros cuadrados de superficie, una porción de terreno de 2.492 metros cuadrados y vende ésta por el precio de 100.000 pesetas, a doña F. Q., casada, de nacionalidad y vecindad argelina, que actúa representada por Mohamed L. J., en virtud de poder otorgado ante Notario argelino el 10 de agosto de 1994, el cual se acompaña con su traducción cuya firma está legalizada por el Cónsul General de España en Orán.

Constan asimismo incorporados a la escritura: licencia de parcelación otorgada por el Ayuntamiento de Alicante para las parcelas 1, 2, 4, 5 y 6 del proyecto presentado que proceden de la registral número 30.917 y plano en el que se identifican dichas parcelas con expresión de su superficie; fotocopia del cheque en el que figura la expresión «cuenta en pesetas de no residentes» y el nombre de Fátima Q., y certificación expedida por el director de una sucursal bancaria de haber abonado el importe del mismo al apoderado de la vendedora para la compra de la finca.

II. Presentada la anterior en el Registro de la Propiedad, número 3 de Alicante, fue calificada con la siguiente nota: «No se practica operación alguna en virtud del precedente documento por los siguientes defectos: La finca matriz tiene distinta superficie según el Registro. Falta el poder de la parte compradora, debidamente identificado, traducido y apostillado. Falta acreditar si el dinero es privativo o no de la compradora, y el carácter de la adquisición efectuada según la procedencia del precio, y en su caso, el nombre del cónyuge y su régimen económico-matrimonial. Falta de acreditar la representación y la legitimación de la firma del director de la Caja. No consta que la compradora sea la titular de la cuenta de la que se dice se hizo el pago. La licencia de parcelación que se acompaña viene de forma incompleta, pues no especifica la superficie de las parcelas, por lo que no es posible comprobar si la segregación se adecúa a la misma. Contra la precedente nota y en el plazo de cuatro meses a contar desde su fecha, cabe interponer recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en la forma a que se refieren los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Alicante, a 7 de julio de 1998. El Registrador». Sigue la firma.

III. El Notario autorizante de la escritura, don Francisco Javier Tejeiro Vidal, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que respecto al primer defecto no se ve el alcance de la objeción, siempre que haya cabida disponible y la finca esté perfectamente identificada, sin que los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario exijan como requisito, en cuanto a la finca matriz, una concordancia entre registro y escritura (entre otras, Resolución de 22 de marzo de 1973). Que en cuanto al segundo defecto se adjunta un poder del Notario argelino, en caracteres árabes pero traducido por el «Servicio de Traducción del Centro de Investigación y Estudio de Información Científico y Técnica de la Universidad de Orán», con el sello del mismo y la firma del traductor legalizada por el Cónsul General de España en Orán, debiendo rechazarse la exigencia de «apostilla», dada la reforma introducida por el Real Decreto 510/85, de 6 de marzo, que suprime para los documentos autorizados por el Cónsul español la necesidad de legalización por el Ministerio de Exteriores, siendo por sí válidos en todo el territorio nacional (art. 17, anexo III del Reglamento Notarial), entendiéndose que es indiferente que la legalización sea del poder original, de la traducción o de ambos, siendo incluso más operativa en la traducción. Que no es necesario acreditar (defecto tercero) si el dinero es privativo o el carácter de la contraprestación, ya que parece estar pensándose en el sistema de gananciales, ni tampoco es necesario la mención del cónyuge de la adquirente, ya que el artículo 92 del Reglamento Hipotecario es especial respecto a la regla general del artículo 51 y en cuanto a su régimen económico-matrimonial, y quedando claro que la adquirente es argelina, se aplicará el artículo 92 del Reglamento Hipotecario, practicándose la inscripción a favor de aquella y haciéndose constar que se verifica con sujeción a su régimen económico-matrimonial, sin más, ya que no consta éste, quedando diferido el problema de su determinación al momento de la venta. Que conforme a la doctrina de la Resolución de 4 de mayo de 1981, no es necesario acreditar las facultades del representante bancario ni legitimación de firma en los cheques o documentos bancarios que acrediten la aportación dineraria exterior. Que el quinto defecto debe ser rechazado al figurar en el cheque que la cuenta es de la compradora, y en certificación aneja haberse hecho el pago en ventanilla a la misma, aparte de no hacer falta la acreditación de estos extremos al ser la inversión inferior a un millón de pesetas (art. 4 del Real Decreto 1816/91, de 20 de diciembre, art. 7 de la Orden Ministerial de 27 de diciembre de 1991, Resolución de la Dirección General de Transacciones Exteriores, de 7 de enero de 1992). Que respecto al sexto defecto, el Ayuntamiento identifica la parcela a segregar por una referencia numérica en un plano (finca «4» del plano), y cuya superficie coincide con la finca que se segrega en la escritura.

IV. El Registrador de la Propiedad, número 3 de Alicante, en defensa de la nota y en relación con cada uno de los defectos, informó: 1.º) Que la parte vendedora no es dueña de 16.774 m² y 93 dm², sino de 11.639 m² y 93 dm², y por tanto no queda un resto de 14.282 m² y 93 dm², sino 9.147 m² y 93 dm², y por imperativo del principio de legalidad el Registrador deberá calificar no sólo atendiendo a la capacidad de los otorgantes, legalidad de las formas extrínsecas del documento sometido a inscripción y validez de los actos dispositivos, según el tenor del título, sino también a los asientos del Registro, porque la conjunción de todos estos elementos permitirá apreciar la procedencia del asiento solicitado (Resolución de 5 de junio de 1962), y por otro lado, el principio de especialidad impone que las fincas sean descritas

con arreglo a los preceptos legales para que no existan dudas sobre su identidad, y en los casos de segregación los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario exigen describir la porción restante, cuando fuese posible, y como el Notario autorizante debe identificar la finca, consignará con claridad y precisión los datos que permitan identificar tanto la finca matriz como la porción segregada, tomándolos de las declaraciones de las partes o de los documentos presentados (arts. 170 y 171 del Reglamento Notarial y Resolución de 14 de junio de 1963). 2.º) Que el documento que contiene la legalización de firma del traductor por el Cónsul español, no es una traducción del documento original, sino de una traducción al francés de un documento en árabe, por lo que no es posible averiguar a qué documento original se refiere, y una vez que se sepa cuál es éste, tendrá que ser legalizado o apostillado, ya que el requisito de la legalización de los documentos extranjeros cumple la finalidad de aseverar su autenticidad al efecto que puedan tener eficacia en España y puedan ser admitidos por la autoridad y oficinas públicas españolas (Resolución de 6 de abril de 1976). 3.º) Que no es lo mismo adquirir con dinero propio de un cónyuge, con dinero privativo de ambos o con dinero de un régimen de comunidad, ya que la adquisición se inscribirá en el Registro en función de la procedencia del precio y del régimen económico matrimonial. Pero es más, al dar las circunstancias del marido habrá que apreciar al mismo tiempo su nacionalidad y solicitar que se determine con arreglo a las normas de Derecho Internacional Privado qué ley rige el régimen económico de ese matrimonio, ya que no hay razón para que los extranjeros tengan un sistema privilegiado que les permita acceder al Registro en condiciones distintas que los españoles, y ello en base a la regla 9.ª del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, precepto aplicable a los españoles y extranjeros, reformado en 1982 y posterior en el tiempo al artículo 92 citado por el Notario. 4.º) Que conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores han de calificar la forma de los documentos, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos, lo que en materia de poder los requisitos de capacidad, forma, suficiencia y subsistencia, y con el documento presentado aparece un escrito firmado por una persona en nombre de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, pero no se ha acreditado el poder en virtud del cual actúa, su vigencia, la suficiencia de las facultades conferidas y su inscripción en el Registro Mercantil, y el Registrador, para cumplir su deber, debe exigir la presentación de documentos complementarios, siempre que éstos no hayan sido insertados literalmente bajo fe de Notario autorizante (Resolución de 14 de febrero de 1916). Una vez vista la necesidad de un apoderamiento concreto para actuar en nombre de la entidad, se debe saber que quien actúa es realmente la persona apoderada y para ello es necesario legitimar su firma, sin que tal requisito quede suplido por la incorporación de un documento a una escritura pública, ya que con ello su firma no queda notarialmente legitimada, pues nada afirma el Notario al respecto (Resolución de 18 de octubre de 1989), siendo numerosos los preceptos de la Ley Hipotecaria y su Reglamento que al tratar del acceso al Registro de documentos privados hablan siempre de firmas legitimadas, autenticadas por el Registrador o ratificados ante el mismo. 5.º) No se está planteando, ni con este defecto ni con el anterior, un problema de control de cambios, sino de inversiones extranjeras: la Resolución de la Dirección General de Transacciones Exteriores, de 6 de julio de 1992, exige a las personas físicas extranjeras de presentar certificación negativa de residencia cuando, no tratándose de inversiones en sectores específicos

regulados en el artículo 26 del Real Decreto 671/1992, exhiban ante fedatario público certificación o escrito bancario que acredite que los importes destinados al pago de la inversión procedan de una cuenta de no residentes abierta en una oficina operante en España y a nombre del titular de la inversión, y en el presente caso, ni el certificado expedido por la entidad bancaria ni la fotocopia del cheque acreditan que la cuenta de la compradora sea de pesetas de no residentes. 6.º) En la fecha en que se expidió la licencia, a diferencia de lo que ocurre en la actualidad, la misma debería ser presentada en unión del proyecto técnico, pues en la licencia no se expresaban todos los datos, acompañándose copias de planos y expresar gráficamente la situación inicial y resultante de las fincas objeto de parcelación, y el plano que se acompaña en este caso no sólo no está sellado por el Ayuntamiento, sino que tampoco refleja la superficie del conjunto ni la de sus elementos. Además, con el proyecto técnico a la vista, el Ayuntamiento parte de una superficie mayor a la registrada, por tanto, y con carácter previo a la parcelación, debería inscribirse el correspondiente exceso de cabida.

V. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana confirmó la nota del Registrador en cuanto al segundo defecto, fundándose en las alegaciones de su informe, y la revocó en cuanto a los restantes, fundándose en las alegaciones del Notario en el escrito de interposición del recurso.

VI. El Registrador apeló el auto presidencial en cuanto a los defectos revocados por aquél, manteniéndose en las alegaciones contenidas en su informe.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 47, 51.9.ª y 92 del Reglamento Hipotecario, y los Reales Decretos 1816/91, de 20 de diciembre y 1638/96, de 5 de julio, sobre inversiones extranjeras.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso, los siguientes: Se presenta en el Registro escritura por la que el propietario de una finca urbana segrega de ella una parcela y la vende a una súbdita argelina, casada y residente en Argelia. El Registrador no practica operación alguna por los siguientes defectos, además de por otro no recurrido. «La finca matriz tiene distinta superficie según el Registro. Falta acreditar si el dinero es privativo o no de la compradora, y el carácter de la adquisición efectuada, según procedencia del precio, y en su caso el nombre del cónyuge y su régimen económico-matrimonial. Falta acreditar la representación y la legitimación de firma del director de la Caja. No consta que la compradora sea la titular de la cuenta de la que se dice se hizo el pago. La licencia de parcelación que se acompaña viene de forma incompleta, pues no especifica la superficie de las parcelas, por lo que no es posible comprobar si la segregación se adecúa a la misma».

Interpuesto recurso por el Notario autorizante, el Presidente del Tribunal Superior estima el recurso revocando la nota en lo que se refiere a los defectos transcritos. El Registrador apela el auto presidencial.

2. En cuanto al primero de los defectos, el que se refiere a que la finca matriz no tiene la misma superficie en el Registro, ha de ser revocado, pues el único obstáculo que, respecto de la superficie, puede existir en una segregación, sería que no existiera en el Registro superficie suficiente para segregar, y tal superficie existe, según dice el Registrador en su informe.

3. En cuanto a la acreditación del régimen económico-matrimonial de la compradora, es un defecto que igualmente ha de ser revocado. En efecto, el

artículo 92 del Reglamento Hipotecario establece que, en el caso de extranjeros, la inscripción se verificará a favor del adquirente, haciendo constar que el bien se registrará por el régimen que resulte aplicable, sin que, en consecuencia, sea necesario acreditar éste.

4. En cuanto a la acreditación de la representación y legitimación de firma del Director de la Caja, se refiere el Registrador al documento bancario que acredita el pago del dinero por la compradora. Tal defecto también debe revocarse pues, por una parte, no existe ningún precepto en la legislación de inversiones extranjeras que exija tales requisitos, y, además, como afirma el Notario recurrente, cuando la cantidad invertida es inferior a un millón de pesetas, no es necesaria acreditación alguna.

5. En cuanto a que no se acredita que la compradora sea la titular de la cuenta con la que se hizo el pago, no es cierto, pues en nombre del titular de la cuenta, coincidente con el de la compradora, figura en el cheque correspondiente, además de que, como se ha dicho anteriormente, no hace falta acreditación alguna en inversiones inferiores al millón de pesetas.

6. En cuanto a que la licencia de parcelación no expresa la superficie de las parcelas, no es cierto, pues expresa dicha superficie en el plano de dichas parcelas que se contiene en el certificado del Ayuntamiento, siendo perfectamente identificable la parcela cuya segregación se autoriza con la segregada en la escritura.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial.

Madrid, 22 de octubre de 2001.—La Directora General, *Ana López-Monís Gallego*.

Excmo. Señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

COMENTARIO

El **artículo 92 del Reglamento Hipotecario** establece: «Cuando el régimen económico-matrimonial del *adquirente o adquirentes* casados estuviere sometido a la 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».

Artículo situado dentro del Título II, De la forma y efectos de la inscripción, en el apartado relativo a la Inscripción de Bienes de Ausentes, De los Cónyuges y De la Sociedad Conyugal, dentro del cual encontramos además **artículos** como el **90**, que nos indica cómo debe practicarse la inscripción de los bienes que con arreglo al Derecho Foral o especial *correspondan* a una comunidad matrimonial o que *estén sujetos* a un régimen de participación o de separación; o los **artículos 93 y siguientes** de cómo debe practicarse la inscripción de los bienes adquiridos y que *tengan carácter ganancial*, distinguiendo si la adquisición la realiza uno de los cónyuges o ambos.

En todos estos artículos observamos que, sea cual sea el régimen matrimonial, la inscripción debe practicarse a favor del cónyuge o cónyuges adquirentes; la diferencia está en que, cuando los bienes se hallen sujetos a un régimen

económico-matrimonial regulado por la legislación extranjera, el reglamento permite practicar la inscripción a favor del cónyuge o cónyuges adquirentes sin la denominación del régimen económico-matrimonial.

Siempre había pensado que la finalidad de este artículo era la de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad a las adquisiciones realizadas por los extranjeros casados, ante la inicial dificultad que puede plantear el conocimiento de las leyes extranjeras y en concreto de las que regulan los efectos del matrimonio, que pudiera retrasar su inscripción, pero sin olvidar que dentro del estatuto personal de las personas físicas la ley que regula los efectos del matrimonio puede o no coincidir con las otras leyes que regulan otras materias que forman parte del estatuto personal, como el de la capacidad (art. 9.1 y 2 del Código Civil).

En realidad, lo que permite el **artículo 92 del RH**, cuando el régimen matrimonial se halle sometido a la legislación extranjera, es practicar la inscripción sin determinación de éste. Es decir, redactar el Acta de Inscripción en los términos permitidos. Pero esto no hay que confundirlo con el contenido del **artículo 9 de la Ley Hipotecaria** y en especial con su **número 4**, donde establece que: «Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes: La persona natural o jurídica a cuyo favor se *haga* la inscripción».

Este artículo legal aparece desarrollado en el Reglamento, que señala en su artículo 51: *Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9 de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes (...) 9.ª a) Si se trata de personas físicas, se expresará (...) y, de ser (que no estar) casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico-matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge (...).*

Este artículo reglamentario establece todos los requisitos de la inscripción extensa, desde el inicio, generalmente con la mención de finca urbana o rústica, según, hasta el final que termina con la firma por parte del Registrador del acta de inscripción. Siendo uno de los requisitos del cuerpo del asiento de inscripción, no del acta de inscripción, la expresión del nombre, apellidos y domicilio del cónyuge no compareciente en caso de que el acto o contrato pueda afectar a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal.

De este artículo destacaría lo siguiente:

1.º Que reconoce supuestos especiales de inscripciones extensas; especialidades que en materia de regímenes matrimoniales extranjeros afectan al acta de inscripción.

2.º Que utiliza el término genérico «sociedad conyugal», sin especificar.

3.º Que el concepto de nacionalidad solamente aparece mencionado en el artículo 51 del RH, 9.ª, como una circunstancia de la inscripción «si se acredita o manifiesta», y

4.º Que el artículo habla de ser casado y no de estar casado. Da la impresión que al legislador le interesa lo que una persona es y no cómo está; un casado/a, aunque en determinadas circunstancias pueda manifestar que es soltero/a, en realidad continúa estando casado/a. Pero eso es otro tema, en mi opinión todavía más importante, que pasaría por revisar el criterio mantenido hasta ahora por la DGRN sobre la acreditación o no del estado civil. A nadie se le escapa que se vería fortalecida la seguridad jurídica preventiva evitando posibles causas de impugnación —y la estabilidad familiar—.

Centrándome en los supuestos 1.º, 2.º y 3.º anteriores, los mismos me llevan a la conclusión, creo que dentro del marco legal actual, que realmente lo que le interesa al legislador a la hora de practicar la inscripción —el acta—, en un sentido o en otro, es determinar si el régimen económico del adquirente se halla sujeto o no a la ley extranjera, con independencia de su nacionalidad, pero sin omitir en otros lugares del asiento los datos citados del cónyuge del adquirente no compareciente, salvo en el caso de estar en la certeza de que la adquisición no va a afectar a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal.

La **Resolución de la DGRN, de 22 de octubre de 2001 (BOE 10-12-2001)**, entre otras cuestiones, aborda el problema del **artículo 92 del RH**. Ante una adquisición realizada por una persona de nacionalidad y vecindad argelina, el registrador, en su nota de calificación, solicita el carácter de la adquisición efectuada según la procedencia del dinero y, en su caso, el nombre del cónyuge y su régimen económico-matrimonial. Respondiendo el notario que ello no es necesario, ya que el **artículo 92 del RH es especial respecto a la regla general del artículo 51**, y en cuanto al régimen económico-matrimonial, y quedando claro que la adquirente es argelina, se aplicará el artículo 92 del RH (...), quedando diferido el problema de su determinación al momento de su venta. El Registrador, en su nota de defensa para el caso que nos ocupa, alega que la adquisición se inscribirá en función de la procedencia del precio y del régimen económico-matrimonial (...), al dar las circunstancias del marido habrá de apreciarse al mismo tiempo su nacionalidad y solicitar que se determine, con arreglo a las normas de Derecho Internacional Privado, qué ley rige el régimen económico de este matrimonio, ya que no hay razón para que los extranjeros tengan un sistema privilegiado que les permita acceder al Registro en condiciones distintas que los españoles (...).

La **DGRN** resuelve el problema argumentando que: «En efecto, el artículo 92 del Reglamento Hipotecario establece que, en el caso de extranjeros, la inscripción se verificará a favor del adquirente, haciendo constar que el bien se registrará por el régimen que resulte aplicable, sin que, en consecuencia, sea necesario acreditar éste».

Y tanto efecto da la DGRN al artículo, que le hace decir lo que realmente no dice. En ningún momento habla dicho artículo de nacionales o de extranjeros, sino si su régimen matrimonial se halla sometido a la legislación extranjera. Para resolver el problema tendremos que acudir a la normativa conflictual de nuestro **Código Civil**, tal como establece su **artículo 12**, que *obliga a los Tribunales y autoridades a aplicar de oficio las normas de conflicto del Derecho español*, artículo que en los Fundamentos de Derecho de la Resolución ni se cita.

El punto de conexión para determinar qué ley va a regular los efectos del matrimonio con arreglo a la ley española, nos lo da el **artículo 92 del Código Civil**, que, por cierto, lo facilita bastante al fijar puntos de conexión fijos, como la ley personal común al tiempo de contraerlo, la residencia habitual común, inmediatamente posterior a la celebración, ley del lugar de celebración del matrimonio.

Hay que tener en cuenta que la Ley Hipotecaria es una ley de alcance territorial aplicable tanto a los nacionales como a los extranjeros (art. 9.3 de la Constitución Española; art. 10.1 del Código Civil), y no se puede hacer discriminaciones por razones de nacionalidad, y menos cuando la ley no lo dice, y si la ley no lo dice, menos puede decirlo un reglamento.

El artículo 92 RH, en su redacción, es aplicable tanto a los nacionales como a los extranjeros, siempre y cuando su régimen matrimonial se regule por la ley extranjera, y se regulará por la ley extranjera cuando la norma de conflicto nos remita a la ley extranjera; la DGRN no puede olvidar, por citar algún ejemplo, de la existencia de matrimonios mixtos, cada vez más frecuentes.

En consecuencia, no creo que exista un privilegio para los extranjeros en relación con los nacionales, sino el deseo de facilitar el acceso al Registro de supuestos que, en un primer momento, puedan resultar dificultosos a la hora de determinar la legislación extranjera aplicable o su contenido al régimen económico-matrimonial del adquirente, nacional o extranjero.

La DGRN podría haber presumido, como ya lo hizo en las Resoluciones de 20, 26, 27, 28 y 29 de junio de 2000, que, al ser la adquirente de nacionalidad y vecindad extranjera, su régimen económico, en principio, debería estar sujeto a la ley extranjera, aunque esto sería mucho presumir, pues la ley nacional y la que regula los efectos del matrimonio no siempre pueden ser las mismas. Pero lo que no puede decir es que en el caso de extranjeros la inscripción se verificará (...) conforme al artículo 92 del Reglamento, sin ninguna mención del cónyuge del adquirente, porque, repito, el artículo no lo dice tal como lo interpreta la DGRN sin ninguna conexión con el artículo 51 del RH. La excepción del artículo 92 frente al general de las circunstancias de las inscripciones extensas, desarrollado por el artículo 51 del RH, es que en el primero, cuando el régimen matrimonial se halle sujeto a la ley extranjera, no es necesario identificarlo si no se conoce, permitiendo practicar el acta de inscripción en una forma determinada pero ninguna más, el contenido del resto del asiento debe ser el del artículo 51 del RH.

La respuesta dada por la DGRN da a entender que para «los extranjeros» el artículo 92 del RH constituye una excepción al régimen general del artículo 51 del RH.

El artículo 92, según la interpretación dada, no solamente vulnera el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, desarrollado en el Reglamento, sino que implicaría que una inscripción practicada, conforme a las directrices de la Resolución, podría dar lugar a una impugnación del asiento de conformidad con el artículo 30 de la LH en relación con el artículo 21 de la misma, además de obstaculizar el normal desarrollo de artículos. Como el 38 de la Ley Hipotecaria o del mismo artículo 34 al propiciar una titularidad indeterminada que necesitará de la colaboración del titular registral, colaboración que en ocasiones no será fácil de obtener, perjudicando a todos, nacionales y extranjeros.

La expresión del cónyuge del adquirente, aunque no figure en el acta, y aunque el régimen matrimonial sujeto a la ley extranjera no se identifique, siempre facilitará la identificación del titular o titulares adquirentes, pues si el régimen matrimonial es de comunidad, el bien ingresa en este patrimonio.

Finalmente, me gustaría recordar lo dicho por la **STS de 15 de octubre de 1981** sobre la motivación: *La motivación es la exigencia formal de que se expresen las razones que sirven de fundamento a la decisión jurídica contenida en el acto, necesaria para conocer la voluntad de la Administración, tanto en cuanto a la defensa del particular, que por omitirse las razones se verá privado, o al menos restringido en sus medios y argumentos defensivos, como respecto al control jurisdiccional si se recurriere contra el acto, siendo suficiente para el*

cumplimiento del requisito de la motivación que sea racional y que contenga una referencia de hechos y de fundamentos de derecho.

SANTIAGO LAFARGA MORELL
Registrador de la Propiedad de Rosas

HIPOTECA. SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA. PROHIBICION ESPECIAL (ART. 40.5 LSRL).—EL ARTICULO 40.5 LSRL, AL PROHIBIR A LA SOCIEDAD CONSTITUIR GARANTIAS PARA FACILITAR LA ADQUISICION DE SUS PROPIAS PARTICIPACIONES IMPIDE DAR VALIDEZ E INSCRIBIR LA HIPOTECA CONSTITUIDA POR UNA SOCIEDAD EN GARANTIA DEL PRECIO APLAZADO EN LA COMPRAVENTA DE PARTICIPACIONES DE LA PROPIA SOCIEDAD REALIZADA ENTRE SOCIOS. (RESOLUCIÓN DE 1 DE DICIEMBRE DE 2000. BOE DE 24 DE ENERO DE 2001.)

RESOLUCION de 1 de diciembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Abogado don Juan Puig Fontanals, en representación de doña María Victoria Aguilera García, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad, número 21 de Barcelona, don José María Alfn Massot, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Abogado don Juan Puig Fontanals, en representación de doña María Victoria Aguilera García, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad, número 21 de Barcelona, don José María Alfn Massot, a inscribir una escritura de constitución de hipoteca en virtud de apelación del recurrente.

Hechos.—I. Por escritura que autorizó el Notario de Barcelona, don Gabriel Suau Rosselló, el 13 de marzo de 1997, doña María Victoria Aguilera García vendió a doña Inmaculada Cuesta More y doña Luisa Fernández Rue, seiscientos sesenta y seis participaciones sociales de la sociedad «Industrial Cocktelera, Sociedad Limitada» por precio de 22.779.080 pesetas. De dicho precio se entregó en el acto la suma de un millón de pesetas, quedando aplazado el resto para ser pagado en diversos plazos. En la propia escritura, la sociedad «Industrial Cocktelera, Sociedad Limitada», representada por las compradoras en su condición de administradoras mancomunadas de la misma, y previa autorización de su Junta General, constituyó sobre una finca de la que era titular, hipoteca a favor de la vendedora en garantía del precio aplazado y otras responsabilidades accesorias por razón de intereses, costas y gastos.

II. Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad, número 21 de Barcelona, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción de la hipoteca constituida por la representación orgánica de la sociedad “Industrial Cocktelera, Sociedad Limitada”, en garantía del precio aplazado de la compraventa de sus propias participaciones sociales por parte de sus administradoras mancomunadas, doña Inmaculada Cuesta More y doña Luisa Fenández Rue, único acto de trascendencia jurídico-real inmobiliaria contenido en la escritura calificada, por oponerse frontalmente a la “prohibición de prestar garantía... para la adquisición de sus propias participacio-