

tirse un acto de modificación en que no conste, absolutamente, ningún nombre de los propietarios de las fincas asistentes a la Junta, ni de los representantes en su caso. 2. En lo relativo al segundo defecto, ya se ha visto en el primer defecto cual son las obras que se han realizado, que suponen modificación de cierta entidad. Que sólo se exige que por técnico competente se certifique que la superficie destinada a trasteros o buhardillas no es mayor de la primitivamente destinada a ello y para ello se busca un técnico con título adecuado y conocimientos suficientes y si ello no se pudiera hacer se estaría de lleno en los casos de aplicación del artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de junio.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 397 del Código Civil; 3, 5, 8 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal; 2, 3, 20 y 326 de la Ley Hipotecaria; 49, 50 y 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre normas complementarias del Reglamento Hipotecario en materia de urbanismo, las sentencias del Tribunal Supremo de 9 de noviembre de 1994 y 9 de diciembre de 1997 y las Resoluciones de esta Dirección General de 15 de junio de 1973, 27 de junio de 1995, 19 de febrero y 13 de abril de 1999 y 23 de mayo de 2001.

1. Consta en el Registro inscrito un edificio en régimen de propiedad horizontal. En la inscripción del régimen se expresa que «las boardillas o trasteros situados bajo la cubierta del inmueble pertenecen a los pisos cuatro a once inclusive, en proporción a sus respectivas superficies». Se presenta en el Registro una escritura por la que el Presidente de la comunidad, cumpliendo acuerdos tomados por unanimidad de la Junta a la que concurrieron, presentes o representados, todos los propietarios, especifica el trastero que corresponde a cada uno de los pisos expresados, describiendo éstos y solicitando la correspondiente inscripción en el Registro.

El Registrador suspende la inscripción por los dos defectos siguientes:

1) No especificarse el nombre de los asistentes a la Junta. 2) Al no constar en el Registro la superficie que tenían las buhardillas o trasteros, es necesario que por técnico competente se certifique la superficie.

El Notario recurre la calificación.

2. En cuanto al primero de los defectos, como ha dicho este centro directivo (cfr. Resolución de 23 de mayo de 2001), en materia de propiedad horizontal existen actos que tienen el carácter de actos colectivos, pues no se imputan a cada propietario singularmente sino a la Junta como órgano comunitario, junto a otros que se tratan más bien de actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes, el cual habría de constar en documento público para su acceso al Registro de la Propiedad (mediante la adecuada interpretación de los artículos 3, 8 y 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal). Ciertamente, en este último caso, no podría inscribirse la escritura presentada si no se ha otorgado «uti singuli» por todos los que, en el momento de la inscripción, aparezcan como propietarios de los distintos elementos privativos afectados (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En el presente supuesto junto al acto esencial, que es del último tipo, y que, por ello, requiere la escritura pública en la que los titulares registrales de los pisos cuatro a once declaren la superficie y demás elementos identificadores de sus respectivos anejos, debe concurrir un acto colectivo como es la conformidad de la Junta con las correspondientes descripciones, al objeto de que no se invadan con ella elementos comunes, acto colectivo que no requiere la constatación exigida por el Registrador, al no tratarse de un acto individual de todos y cada uno de los propietarios.

3. El segundo de los defectos ha de ser revocado, pues en el documento que se presenta no se declara ninguna obra nueva, sino que simplemente se especifica la distribución en cuanto a los distintos trasteros, por lo que los requisitos exigidos por el Registrador, que lo son en las inscripciones de obra nueva, no son procedentes. Todo ello, aparte de que, como dice el Notario recurrente, es imposible acreditar en este momento que la superficie que ahora ocupan los trasteros es igual a la que ocupaban con anterioridad.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto, en la forma que resulta de los anteriores fundamentos.

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, 12 de diciembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de Madrid.

## 2466

*RESOLUCIÓN de 13 de diciembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Junta de Andalucía contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cazorla, don Ricardo José Nieves Carrascosa, a inscribir una finca adquirida por la Consejería Medio Ambiente, en virtud del ejercicio del derecho de retracto.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado de la Junta de Andalucía contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cazorla, don Ricardo José Nieves Carrascosa, a inscribir una finca adquirida por la Consejería Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en virtud del ejercicio del derecho de retracto.

### Hechos

Por escritura otorgada el día 29 de noviembre de 1999, ante la Notaria de Quesada doña Rocío García-Aranda Pez, don Pablo y doña Ana S. G. vendieron a don Serafín P. S. diferentes fincas sitas en término municipal de Cazorla. Con fecha 23 de diciembre de 1999, la Consejería de Medio Ambiente tuvo conocimiento de la venta de las fincas, las cuales se encuentran dentro de los límites del Parque Natural de Cazorla, Segura y Las Villas. Por resolución de 24 de julio de 2000 se acuerda la adquisición de dichas fincas, en virtud del ejercicio del derecho de retracto, al amparo de la Ley 4/89, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres (artículo 10.3), y de la Ley 2/89, de 18 de julio, que aprueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía, que se remite en su artículo 24 a la Ley estatal.

El 28 de mayo de 2001 se abona a don Serafín P. S. la cantidad correspondiente y se extiende la correlativa acta de ocupación.

### II

Presentados los anteriores documentos en el Registro de la Propiedad de Cazorla fueron calificados con la siguiente nota:

«Visto por don Ricardo José Nieves Carrascosa, Registrador de la Propiedad de Cazorla, provincia de Jaén, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 2002/1743 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, resultan los siguientes hechos:

I. El documento objeto de la presente calificación, Resolución de 24 de julio de 2000, de la Viceconsejería de Medio Ambiente, por la que se acuerda la adquisición de las fincas «Collado del Serval y Fuente de la Víbora», sitas en el término municipal de Cazorla, mediante el ejercicio del derecho de retracto, acompañada de copia simple de la escritura de compraventa de los señores doña Ana S. G., don Pablo S. G. y don Serafín P. S., de fotocopia de la publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia, de fecha 21 de agosto de 2000, acta de pago, acta de ocupación, recibió del cheque nominativo a favor de don Serafín P. S., y fotocopia del auto del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla, de fecha 19 de marzo de 2001, recurso gubernativo número 19/98, fue presentado por correo el día 26 de abril del año en curso, con el asiento 1.344 del diario 66. II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1.º Se solicita la inscripción de la finca «Collado Serval y Fuente Víbora», sita en el término municipal de Cazorla, mediante el ejercicio del derecho de retracto. En los documentos aportados no consta el consentimiento de los titulares registrales, los cónyuges don Serafín P. S. y doña Carmen D. S., que debe ser prestado en escritura pública de venta de la finca, o bien suplido dicho consentimiento mediante la correspondiente resolución judicial instada en juicio declarativo ordinario. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes fundamentos de derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II. En relación a las circunstancias reseñadas en el hecho II, deben tenerse en consideración: 1. Artículos 1 y 20 de la Ley Hipotecaria. 2. Artículo 1.521 del Código Civil. 3. Artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria. 4. Artículo 1.6 del Código Civil. III. De conformidad con la regla contenida en el

artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días, contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser desechados los títulos posteriores a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. En su virtud: Acuerdo denegar la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días, a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. No cabe, dado el carácter insubsanable de los defectos apreciados, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese el presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales, contados desde esta fecha. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, dentro del plazo de un mes, a contar desde la fecha de su notificación, el cual podrá presentarse en este Registro de la Propiedad, así como en cualquier otro Registro de la Propiedad, o en cualquiera de los Registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, todo ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada a los mismos por el artículo 102 de la Ley 24/2002 («Boletín Oficial del Estado» de 31 de diciembre de 2001). Cazorla a 16 de mayo de 2002.—El Registrador de la Propiedad, Ricardo José Nieves Carrascosa.»

### III

El Letrado de la Junta de Andalucía, en la representación que por su cargo ostenta, interpuso contra la anterior calificación recurso gubernativo y alegó: Que en la calificación registral subyace una concepción del retracto de espacios naturales protegidos que niega que constituya una potestad administrativa, vinculada al ejercicio de competencias administrativas y a la procura del interés público y dotada de las notas de ejecutividad y ejecutoriedad, propias de cualquier acto administrativo, que hacen innecesario que la Administración recabe el auxilio de los Tribunales para la ejecución de sus actos, sin perjuicio de que luego, por imperativo constitucional, los Jueces y Tribunales controlen la legalidad de la actuación administrativa y el sometimiento de estas a los fines que la justifican. Que el examen de la naturaleza del retracto legal previsto en el Código Civil, confirma que se trata de una realidad diferente al retracto administrativo, pues aquella presupone que la relación jurídica primitiva persiste, variando sólo en uno de los elementos subjetivos, mientras que la esencia de los retractos administrativos, sí comportan una transferencia coactiva y ésta encuentra su causa en una finalidad incardinable en el giro o tráfico propio de la Administración retrayente, por lo que parece aplicable un régimen jurídico de Derecho público, pues, revela una actuación de los poderes públicos en régimen de prerrogativa. Que la jurisprudencia no es absolutamente unánime respecto a todas las figuras, y así mientras que la naturaleza puramente pública del régimen jurídico aplicable al retracto de bienes históricos es absolutamente pacífica, mayores discusiones suscita el retracto forestal, precisamente a vueltas con la cuestión de la conexión expropiatoria, pero parece abrirse paso la tesis publicista respecto a los retractos administrativos (sentencias del Tribunal Supremo de 7 de diciembre 1973, 17 enero 1992, 14 de octubre 1993, 14 febrero 1991, que respecto al retracto forestal reitera su pertenencia al ámbito del Derecho público, 20 diciembre 1994 y la de 4 de febrero de 1994 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía). Que con respecto al retracto que en el recurso se plantea, previsto para las transmisiones onerosas intervivos de terrenos situados en el interior de un espacio natural protegido, regulado en el artículo 10.3 de la Ley 4/89 de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, y artículo 24 de la Ley andaluza del inventario, hunde sus raíces directamente en el artículo 45 de la Constitución, en el deber impuesto a los poderes públicos de proteger y defender la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, en el hecho de que el reconocimiento,

respeto y protección de estos valores ha de informar la actuación de los poderes públicos. Que el ejercicio de prerrogativas por parte de la Administración, en su actuación revestida de «imperium», alcanza cualquier transmisión a título oneroso, frente al retracto legal que el Código Civil prevé, lo que tan sólo excluye, a contrario, las transmisiones a título gratuito, sean «inter vivos» o «mortis causa». No comporta tanto una subrogación como la destrucción de la relación jurídico privada aún no nacida en el tanteo o, nacida y perfecta en el retracto, y su sustitución por una relación jurídica que se nutre del Derecho Público. (sentencias del Tribunal Supremo de 20 de julio y 10 de octubre de 2000). Que sentada la naturaleza pública, el régimen jurídico aplicable es el del ordenamiento jurídico administrativo, bien acudiendo, por analogía, a lo establecido para otros retractos administrativos, como el forestal o, a la normativa reguladora de la expropiación forzosa. Por lo tanto no le resultarían aplicables los preceptos que el Código Civil dedica al retracto legal y el ejercicio del derecho en virtud del acto administrativo quedaría bajo las notas de ejecutividad y ejecutoriedad, sin que tenga la Administración la obligación de recabar el auxilio del Juez civil, como el Registrador indica, del mismo modo que no ha de acudir al Juez civil cuando expropia. Que es conforme a derecho la inscripción dominical de la Administración, según lo dispuesto, en el artículo 32 del Reglamento Hipotecario, y que por consiguiente es título inscribible el acta en que consten el pago y la ocupación o sólo el acta de ocupación acompañada del documento que acredite la consignación del justo precio o del correspondiente resguardo de depósito del mismo. Que no se requiere el consentimiento de los titulares de los predios para practicar la inscripción, ni ha de acudir la Administración, que se encuentra en el ejercicio de sus potestades. A un declarativo.

### IV

El Registrador en el informe de defensa de la nota alegó lo siguiente: Que el principio de tracto sucesivo (artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria) implica que el acto inscribible sea otorgado por el titular registral y, en su defecto por la autoridad judicial mediante la correspondiente resolución judicial, en juicio declarativo que supla su consentimiento. Que los anteriores preceptos no son sino trasunto del principio de legitimación registral (artículos 1.3 y 38 de la Ley Hipotecaria). Que no se discute el fundamento, contenido ni oportunidad de la resolución del Presidente de la Agencia de Medio Ambiente acordando ejercitar el retracto. Lo que se discute es la congruencia de ésta con el procedimiento seguido para su ejercicio, ya que, en lugar de retraer, se expropia. Que no es éste el momento de analizar el concepto y la naturaleza jurídica del retracto legal sino su ejercicio. Se entiende que no es dado forzar la aplicación analógica de la Ley de la Expropiación Forzosa por su carácter excepcional en cuanto que privativa de bienes (artículo 4.2 del Código Civil y 33.3 de la Constitución) y no se acude al juicio de retracto regulado en la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil en los artículos 1.618 a 1.630, y que sí tiene por objeto el retracto de bienes de patrimonio histórico español, regulado en el artículo 38 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, a que alude el recurrente. Que la actual Ley de Enjuiciamiento Civil establece en el artículo 249 que se decidirán en juicio ordinario la acción de retracto de cualquier tipo (sentencia del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1988.) Que la Ley de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, de 27 de marzo de 1989, concede a la Administración el derecho de retracto legal en las transmisiones onerosas intervivos y, por otra parte, prevé la declaración de utilidad pública como aparejada a un espacio protegido, a los efectos expropiatorios. Si el derecho de retracto ha de ejercitarse por el procedimiento expropiatorio (artículo 10.3), para que reconocer al mismo tiempo e independientemente la facultad expropiatoria de la Administración. Que en defecto del consentimiento del titular registral otorgado en escritura pública (artículo 3, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria) hubo la Administración de haber acudido, mediante el correspondiente ofrecimiento de pago, consignación judicial y declaración de estar bien hecha (artículos 1.776 y siguientes del Código Civil), ante la jurisdicción ordinaria (sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 1891 y 30 de marzo de 1977), solicitando en el correspondiente juicio declarativo, la rectificación del Registro.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 249.7.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 10.3 de la Ley andaluza 4/89, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres; 24 de la Ley andaluza 2/89, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía, la sentencia del Tribunal Constitucional 170/1989, de 19 de octubre, y las sentencias del Tribunal Supremo de

7 de diciembre de 1973, 10 de junio de 1988, 17 de enero de 1992, 14 de octubre de 1993 y 14 de febrero y 20 de diciembre de 1994.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si el ejercicio por la Comunidad de Andalucía de un derecho de retracto establecido por la normativa administrativa autonómica para la protección de espacios naturales puede realizarse por la vía administrativa, o es necesario ejercitarlo ante los Tribunales ordinarios.

2. El hecho de que un derecho de retracto tenga su origen en una norma administrativa, como es el que aquí se ejercita, no trae como consecuencia obligada que pueda ejercitarse mediante un procedimiento meramente administrativo, pues, como ha dicho el Tribunal Supremo (cfr. sentencia de 10 de junio de 1988), a efectos de competencia atribuible a la jurisdicción civil y a la jurisdicción contencioso-administrativa, deben distinguirse los llamados «actos de la administración» de los «actos administrativos» pues, sentado que sólo éstos últimos son susceptibles de la vía administrativa, dicha calificación la merecen solamente aquellos actos que, junto al requisito de emanar de la Administración Pública, como consecuencia de un actuar de ésta con facultad de «imperium» o en el ejercicio de una potestad que sólo ostentaría como persona jurídica pública, y no como persona jurídica privada, pues cuando la Administración contiene con el particular sobre cuestiones atributivas de propiedad sobre un bien originariamente privado, sin base en el ejercicio de facultades de expropiación forzosa, y concretamente, en relación a la titularidad, adquisición y contenido de la propiedad y demás derechos reales, deberá ser resuelto por el Juez ordinario, como consecuencia del principio secular básico en Derecho Administrativo de atribuirse a la jurisdicción ordinaria la defensa del administrado frente a la injerencia sobre bienes de su propiedad, salvo cuando se ejerciten potestades administrativas, que inexcusablemente tienen que venir atribuidas mediante norma con rango de Ley, de tal manera que, cuando —como en el presente caso— esa atribución no se produce, y la Administración actúa en relaciones de Derecho privado, como es la adquisición de bienes de tal índole, el control de esa situación administrativa debe quedar reservada a los Tribunales ordinarios, cuestión que, además, viene reforzada al establecerse en el artículo 249.7.º de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil que las acciones de ejercicio del derecho de retracto de cualquier tipo deben ventilarse en juicio declarativo ordinario.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la calificación del Registrador.

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, 13 de diciembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Cazorla.

## 2467

*RESOLUCIÓN de 16 de diciembre de 2002, 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 número 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de manifestación y adjudicación de herencia, 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 número 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de manifestación y adjudicación de herencia, en virtud de apelación del Registrador.

### Hechos

#### I

Don Vicente R. R. S. falleció en Alicante el 16 de julio de 1999, habiendo adquirido la nacionalidad española bajo testamento otorgado el 15 de marzo de 1983, en el que nombra herederas a su esposa y a su única hija y establece que en pago de sus respectivos derechos, se adjudiquen todos los bienes hereditarios a la viuda en usufructo y a la hija en nuda propiedad.

El 1 de diciembre de 1999, mediante escritura autorizada por el Notario de Alicante, don Francisco-Javier Teijeiro Vidal, las dos herederas aceptan y se adjudican la herencia de don Vicente declarando que los bienes son gananciales y se adjudican la mitad de ellos a la viuda, en pago de su haber en la sociedad y la otra mitad, en usufructo a la viuda y en nuda propiedad a la hija, conforme a lo establecido por el testador.

#### II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3, fue calificada con la siguiente nota: «Prevía calificación del precedente documento, he inscrito el mismo, en cuanto a la finca inventariada con el número 2); a favor de doña Irene L. M., en cuanto a una mitad indivisa del pleno dominio y el usufructo vitalicio de una mitad indivisa con carácter privativo; y a favor de doña María Cristina R. L., en cuanto a la nuda propiedad de una mitad indivisa con carácter privativo, de la finca que el mismo comprende, al tomo 668, folio 132, finca 41881/2, inscripción segunda, a cuyo margen he extendido nota de afección fiscal por el plazo de cuatro años. El asiento practicado, en cuanto se refiere al derecho inscrito, está bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirá los efectos prevenidos en nuestra legislación, especialmente en los artículos 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria, mientras son se declare su inexactitud en los términos en ella establecidos. Se han cancelado por caducidad afecciones fiscales. Por lo que respecta a cargas y expedición de certificaciones véase la nota simple informativa que se adjunta a la presente. En cuanto a la finca inventariada con el número 1), registral 19.726, también de la demarcación de éste Registro, se ha suspendido la inscripción, toda vez, que encontrándose en el Registro inscrita la misma a favor de don Vicente R. R. S., de nacionalidad argentina, casado con doña Irene L. M., con arreglo a la legislación de su país, debe acreditarse que el régimen económico matrimonial de los citados cónyuges en el momento de la adquisición era también el de gananciales. Contra la precedente nota, y en el plazo de tres 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 de su Reglamento. Alicante 10 de enero de 2000. El Registrador. Firma ilegible.»

#### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el defecto es irrelevante e intrascendente, ya que se trata de dos herederos mayores de edad, los cuales pueden todo lo que hubiera podido su causante, en cuanto atribución del carácter de un bien. Que hay que citar las Resoluciones de 26 de noviembre de 1992, la de febrero de 1999. Que son muy interesantes las Resoluciones de 18 de junio de 1975 y 4 de mayo de 1999. Que la doctrina de que los herederos mayores de edad pueden hacer todo lo que hubiese podido hacer el causante es constante y en este sentido la jurisprudencia del Tribunal Supremo y el artículo 1058 del Código Civil. Entre las Sentencias del Tribunal Supremo hay que señalar la de 19 de junio de 1997. Que en este caso, las herederas mayores de edad y con la plena y libre administración y disposición de sus bienes, atribuyen expresamente el carácter ganancial a un bien, que por otro lado tiene todas las presunciones de serlo, sea por derecho español o por derecho argentino, y en consonancia con ello, hacen las correctas y congruentes adjudicaciones. Que ellos son los únicos legitimados para hacer tal atribución o consideración ganancial, y frente a ello es improcedente e impertinente la exigencia de acreditación de régimen matrimonial alguno.

#### IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de la nota, informó: Que en la cláusula de inscripción registral se dice que don Vicente R. R. S., de nacionalidad argentina, casado con ..., vecino de Alicante, inscribe su título de compra de la finca, con arreglo a la legislación de su país. Que el Notario podía haber traído a colación la legislación argentina en el momento de confeccionar el documento, si es conecedor de dicha legislación, de acuerdo con el artículo 36, párrafo 2.º, de Reglamento Hipotecario. Que si la adjudicación del bien se hace como ganancial antes hay que demostrar que lo es, y si no lo es basta con atribuirle tal carácter, hecho que no se ha producido, sino que es preciso además indicar la causa. Que la redacción de la cláusula de inscripción se adelantó a la del artículo 92 del Reglamento Hipotecario. Que la interpretación de dicho artículo ha sido matizada doctrinalmente. Que para acceder al Registro un acto dispositivo del titular registral ha de acreditarse cual era el régimen