

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, 15 de noviembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Moñís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Cuéllar.

23255 *RESOLUCIÓN de 17 de noviembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don José-Luis Martínez Gil, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Alcalá de Henares (Registro n.º 3-II) doña María Nardiz Prado a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don José-Luis Martínez Gil contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Alcalá de Henares (Registro n.º 3-II) doña María Nardiz Prado a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

En escritura autorizada por Notario de Madrid don José-Luis Martínez Gil el 5 de noviembre de 2002, se expone que la sociedad inmobiliaria Segunda Alvega, S.A. es «titular formal» de cierto piso que «el 18 de septiembre de 1976, desde cuyo momento tiene la posesión de la finca la parte compradora...», «...vendió a los cónyuges don Jacinto V.C. y doña Rosa F.C., que compraron la vivienda descrita..., en cuyo acto se entregó». Se expone asimismo que dicha sociedad fue absorbida por otra y ésta por una tercera denominada «Realizaciones Patrimoniales, S.A.», la cual otorga con los referidos compradores la escritura ahora calificada. En el encabezamiento del instrumento se califica éste de «formalización de compraventa», reiterándose tal calificación en el juicio de capacidad así como en la parte dispositiva, estipulación primera (en la que se expresa que las partes «formalizan la venta» y don Jacinto V.C. y doña Rosa F.C. «aceptan la compra»). En la estipulación quinta se expresa que «la compraventa formalizada por medio de esta escritura fue pactada entre las partes contratantes mediante documento privado, suscrito el día 18 de septiembre de 1976». En la parte expositiva, en el apartado de «gastos generales de la comunidad de propietarios» se asevera que «dado que la venta que se eleva a público en la presente escritura se realizó el día 18 de septiembre de 1976... la parte vendedora no puede realizar manifestación alguna sobre gastos de la comunidad».

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 3 de Alcalá de Henares fue calificada, el 4 de diciembre de 2002, con la siguiente nota: «... Fundamentos de derecho: No se inserta en el título ni aporta el contrato privado que se eleva a público, constando la finca inscrita a favor de Inmobiliaria Segunda Alvega, S.A. Para inscribir esta escritura tiene, o bien que acompañarse el contrato privado a que se refiere el título, o bien aportarse las escrituras de fusión por las que la sociedad Realizaciones Patrimoniales, S.A., ha sucedido a la sociedad titular registral, Inmobiliaria Segunda Alvega, S.A. Como consecuencia de dicho defecto el Registrador que suscribe ha acordado no practicar la inscripción solicitada considerándose el defecto subsanable...».

III

Mediante escrito fechado el 2 de enero de 2003, el Notario autorizante de la escritura calificada interpuso recurso gubernativo, en el que alega: Que en la escritura no se eleva a público ningún contrato privado ni documento privado sino que se formaliza públicamente, se da forma notarial a un previo contrato de compraventa. Que si una venta se ha realizado hace muchos años no va a fingirse que se hace en este mismo momento, lo que, además, sería imposible respecto de la sociedad vendedora que se ha extinguido en virtud de absorción. Que, por lo demás, el recurrente

denuncia, de un lado, el incumplimiento de la legalidad en la notificación de la calificación (artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, a que remite el artículo 322 de la Ley Hipotecaria) y, de otro lado, la infracción del deber de motivación jurídica de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), al no citarse en la nota precepto ni doctrina jurisprudencial alguna.

IV

Previa notificación establecida en el artículo 327 de la vigente Ley Hipotecaria, el comprador, mediante escrito de 16 de enero de 2003, alegó: Que no llega a entender que sea un problema el que se haya perdido el documento privado, del que dice que sólo existe una fotocopia pero no el original firmado, cuando en la escritura lo que se hace es dar forma pública al contrato convenido, pero no se eleva a público documento alguno, lo que es normal y reconocido en múltiples resoluciones de esta Dirección, la última de 27 de noviembre de 2002. Que si se ha perdido el documento privado sería inadmisibles, por absurdo, que, entonces, ya no hubiera posibilidad de formalizar la venta en escritura.

Asimismo, mediante escrito de 21 de enero de 2003, «Realizaciones Patrimoniales, S.A.» alegó: Que, desde que la inmobiliaria Segunda Alvega, S.A. construyera la urbanización de la que forma parte el piso concernido, se ha venido cumpliendo con la obligación de formalizar las innumerables compraventas realizadas en su momento por la sociedad absorbida, dotando de título inscribible a los compradores, a medida que éstos se lo solicitaran, sin que hasta la fecha se produjese problema de inscripción alguno. Que es común que los compradores hayan extraviado el documento privado dado el transcurso del tiempo, si bien se tiene constancia de la fecha y demás datos de la compraventa precisos para su formalización, y los interesados, en la mayoría de los casos, tienen a su nombre los recibos del Impuesto de Bienes Inmuebles.

V

La Registradora de la Propiedad informó que desiste del defecto relativo a la acreditación de la fusión de la sociedad transmitente, y respecto del otro defecto: 1.º Que al documento presentado le falta un elemento: el documento privado, ya que del texto de la escritura se desprende que existe un documento privado de compraventa que se eleva a público; 2.º Que, según la sentencia de 12 de mayo de 1994 del Tribunal Supremo, es doctrina de la Sala 1.ª respecto de la cuestión de la elevación a escritura pública de un documento privado, la de que los contratos constituyen un todo orgánico; 3.º Que, a su juicio, la elevación del contenido —contrato de compraventa— supone la del continente —documento privado—, salvo que se haga con efectos absolutamente novatorios; y hay que tener presente, además, dicho documento privado pudiera tener elementos que afecten a la calificación de la Registradora, tales como el estado civil del comprador a la fecha del mismo; 4.º Que se contradicen vendedor, que dice que no existe hoy en día el documento privado, y el comprador, según el cual hay una fotocopia del mismo. Que, una vez rectificada la escritura, si resultara que existe el documento privado, se procedería a inscribir la compraventa, como admiten las Resoluciones de 26 de febrero de 1999 y 27 de noviembre de 2002 de este Centro; y si lo que existe es dicha fotocopia, debe elevarse ya que «la fuerza probatoria de una fotocopia o copia simple de un documento privado», según la sentencia de 23 de enero de 2003 del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 1 de Valladolid, «es la misma que la del original mientras... su autenticidad... no sea cuestionada (arts. 268.2 y 326.1 de la LEC)». Que ello no significa que quede al arbitrio de las partes la elevación a público o no del documento privado bajo la manifestación de que éste no existe o ha desaparecido, ya que la obligación de las mismas es constatar la verdad, bajo responsabilidad de declaración inexacta en documento público.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.218, 1.224, 1.279 y 1.280 del Código Civil; 2, 3, 18, 19 bis, 20 y 327 de la Ley Hipotecaria; 1 y 17-bis de la Ley del Notariado; 33 del Reglamento Hipotecario; 1, 143 y 145 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 26 de febrero y 14 y 24 de mayo de 1999, 22 de marzo de 2001 y 23 de enero y 8 de febrero de 2003.

1. Como cuestión formal previa, debe recordarse que cuando la calificación del Registrador sea desfavorable lo más adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente es que, al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que, ya desde el primer momento, el interesado

pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria —que establece la obligación de expresar no sólo «las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias» de la calificación negativa sino también «la motivación jurídica de las mismas»— y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001 y 23 de enero y 8 de febrero de 2003). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial todos los argumentos en que el Registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de todos los hechos y razonamientos aducidos por el Registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso (sin esperar al momento en que, conforme al artículo 327, párrafo séptimo, de la Ley Hipotecaria, emita el correspondiente informe, el cual, desde este punto de vista, habrá de referirse, en esencia, a cuestiones de mero trámite).

2. Por lo que se refiere al fondo del asunto, se centra el debate objeto del presente recurso sobre la inscripción de una escritura por la que se instrumenta una compraventa pretérita que, según los otorgantes, fue en su día recogida en documento privado, cuando resulta que dicha escritura (en la que incidentalmente se alude a «... la venta que se eleva a público» en la misma) ha sido calificada de formalización de compraventa.

3. El defecto invocado en la nota calificación («No se inserta en el título ni aporta el contrato privado que se eleva a público...») no puede ser confirmado. Sin prejuzgar ahora si las escrituras meramente reconocitivas en las que las partes de un contrato preexistente se limitan, con plena capacidad para ello, a admitir la efectiva celebración del mismo (escrituras que nada prueban contra el documento originario si por exceso u omisión se apartaren de él —artículo 1.224 del Código Civil—), pueden ser o no consideradas como título material a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad (cfr. artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento), lo cierto es que la escritura ahora calificada, en tanto en cuanto tiene un contenido no sólo confesorio sino también volitivo, al consignar el negocio documentado en su integridad y expresar el consentimiento contractual de quienes aparecen con la plenitud del poder dispositivo sobre la finca afectada y con capacidad para realizar el acto traslativo cuestionado, de modo que queda garantizada la autenticidad de dicho consentimiento, con las consecuencias derivadas de la fe pública de que goza el documento público notarial [cfr. artículos 1.218 del Código Civil, 1 y 17.bis, apartado a), de la Ley del Notariado y 1 y 145 del Reglamento Notarial], ha de producir los efectos de toda escritura pública y, en concreto, ha de reputarse título inscribible (artículos 2.1.º y 2.º de la Ley Hipotecaria y 7 de su Reglamento).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación objeto del mismo.

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, 17 de noviembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares, 3.

23256 *RESOLUCIÓN de 18 de noviembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Navarro Villafruela, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Álora, don Antonio Gallardo Piqueras, a inscribir una escritura de segregación y venta de una finca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Letrada doña Ursula Serra Ruberg, en nombre y representación de don Juan Navarro Villafruela, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Álora, don Antonio Gallardo Piqueras, a inscribir una escritura de segregación y venta de una finca.

Hechos

I

Por escritura que autorizó el 1 de agosto de 2002 el Notario de Benalmádena, don Pedro Díaz Serrano se elevó a público un documento privado de compraventa, fechado el 29 de mayo de 1992 sin dato alguno que ase-

gurase la fehaciencia de esa fecha en los términos previstos en el artículo 1227 del Código Civil, de una finca que era parte de otra inscrita, por lo que en dicha escritura procedió el vendedor, como acto previo, a formalizar la segregación de la porción objeto de venta, dando lugar a una finca rústica de regadío en término de Cártama, de ochenta y siete áreas y cinco centiáreas. Se incorpora a la escritura un certificado expedido el 20 de marzo de 1997 por el Secretario del Ayuntamiento de Cártama que recoge un informe del Arquitecto Municipal que dice: «La Ley para Reforma y Desarrollo Agrario fija como dimensión a efectos de unidad mínima de cultivo para el Término Municipal de Cártama aquella de dimensión mínima 2.500 m²».

II

Presentadas copias de las tres escrituras en el Registro de la Propiedad de Álora fueron calificadas con nota que dice: «Visto por don Antonio Gallardo Piqueras, Registrador de la Propiedad de Álora y su distrito hipotecario, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 56.214/2002, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, por don Zugasti -Abogados Administradores-, de los documentos que obran en dicho procedimiento, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes Hechos: Primero.—El documento objeto de la presente calificación, otorgada ante el Notario don Pedro Díaz Serrano, protocolo 4.073/2002, fue presentado por Zugasti -Abogados Administradores-, a las 13:10 horas del 27 de septiembre de 2002, asiento 901 del Diario de Presentación número 93. Segundo.—Las partes convienen en la segregación de la finca descrita en el expositivo II, sin aportar licencia de división o declaración municipal de su innecesariedad. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho: I. Los documentos de todas las 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 del Reglamento para su ejecución. II. Conforme al número 3 del artículo 259 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992, incorporado a la legislación autonómica de Andalucía por la Ley andaluza de 18 de junio de 1997, el fraccionamiento de los terrenos, en todo caso, está sujeto a licencia o declaración municipal de innecesariedad de la misma, quedando obligados los Notarios y Registradores de la Propiedad a exigir la exhibición de uno u otro documento; sin que, entre tanto, pueda llevarse a efecto la autorización del documento o la inscripción del mismo, respectivamente. En su virtud, resuelvo suspender la inscripción solicitada, por la concurrencia de los defectos mencionados, y sin que proceda la extensión de anotación preventiva de suspensión, a pesar del carácter subsanable de todos los defectos indicados, al no haber sido expresamente solicitada. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Álora, a 11 de octubre de 2002. Firma ilegible. 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, de conformidad con lo establecido en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. El escrito de recurso podrá presentarse en la oficina de éste o cualquier otro Registro de la Propiedad, o en cualquiera de los registros y oficinas a que se refiere el número 4 del artículo 38 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común».

III

La Letrada, doña Ursula Serra Ruberg, en representación de don Juan Navarro Villafruela, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que se ha aportado certificado del Ayuntamiento de Cártama con expresión de la dimensión a efecto de unidad mínima de cultivo de regadío para dicho término municipal. Que precisamente a dicho certificado hace referencia el Notario en la escritura ante él otorgada, expositivo III, sobre divisibilidad, indicando que «Los comparecientes, me exhiben certificado expedido por el excelentísimo Ayuntamiento de Cártama, de fecha 20 de marzo de 1997, mediante el cual se informa que la parcela mínima de regadío para dicho término municipal es de 2.500