

de 2001, o finalmente la de 4 de enero de 2002) y en las que se expresa la triple razón en que se basa la excepcionalidad del expediente de dominio, que justifica una comprobación minuciosa del Registrador del cumplimiento de los presupuestos y requisitos del mismo a fin de evitar el abuso de este cauce para eludir el cumplimiento de las formalidades que para los supuestos de tracto ordinario, entre las que se encuentra la exigencia de formalización en título hábil para su acceso al Registro del negocio jurídico adquisitivo, lo que obliga a una interpretación restrictiva de las normas reguladoras del expediente de dominio en su aplicación a la reanudación del tracto sucesivo interrumpido y de las que resulta esencial (Sentencia de la Audiencia Provincial de Ciudad Real de 19 de junio de 1996). En relación con la falta de título hábil para que el negocio jurídico pueda acceder al Registro, falta de titulación formal, segundo presupuesto que justifica, en unión del anterior, la utilización del expediente de dominio para acceder al Registro, tal falta de titulación formal puede subsanarse mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de protocolización o ratificación del contrato privado celebrada entre el titular registral, o sus herederos si hubiere fallecido, y las promotoras del expediente. No cabe alegar razones de economía procesal, cuando el otorgamiento de la correspondiente escritura pública constituye un medio más barato y rápido que la vía elegida del expediente de dominio. Que por lo que respecta al segundo defecto es exigencia del principio de especialidad o determinación en el ámbito subjetivo, reflejado por los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Tales circunstancias, señala el recurrente, se omiten en el Auto sometido a calificación, si bien fueron aportadas al órgano jurisdiccional que dictó el auto. El Registrador no puede apreciar unas circunstancias que, por no contenidas en el documento calificado, ni resultar de los antecedentes del Registro, no ha tenido a la vista. Que, por otra parte, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso gubernativo no puede acoger pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma a calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 999, 1.279 y 1.280 del Código Civil; 3, 20, 40, 82, 198, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 100, 117 y 209.1 de su Reglamento y las Resoluciones de 30 de mayo de 1988, 21 de junio y 5 de julio de 1991, 21 de enero de 1993, 22 de mayo de 1995, 1 de junio de 1996, 10 de diciembre de 1998 y 25 de febrero, 13 de abril de 1999, 18 de marzo de 2000 y 4 de enero de 2002.

1. No recurrido uno de los defectos y reiterado el otro por el Registrador, el único problema que se plantea en el presente recurso es el de si en virtud del auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, pueden inscribirse determinado inmueble a favor de personas que lo han adquirido por compra al titular registral.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el auto recaído en expediente de dominio es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por una triple razón, a) Porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), dicho auto puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias; b) Porque, contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento, y de ahí que el propio artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios. c) Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se posibilita la inscripción en virtud de un auto que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado, como ocurre en este caso, y que tal auto recae en un procedimiento en el que puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1.218 y 1.225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 201 reglas 3.ª y 4.ª de la Ley Hipotecaria). Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del Registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenida, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida aprobación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente para la garantía de aque-

llos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias, etc.).

Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concorra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. Ahora bien, llegados a este punto, no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente son los compradores del titular registral, pues, si bien es cierto que el artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria parece presuponer que hay interrupción cuando al menos «alguna» relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, cuando la inscripción puede llevarse a cabo mediante la elevación a público del correspondiente documento privado, el expediente de dominio debe rechazarse pues no sería sino una vía, bien para evadir impuestos, bien para burlar el cumplimiento de la forma legalmente establecida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 24 de septiembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Posadas.

21020 *RESOLUCIÓN de 26 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de San Sebastián, don José María Segura Zurbano, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, don Juan Lorenzo González Sarmiento, a inscribir una escritura de aceptación de herencia y entrega de legados.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de San Sebastián, don José María Segura Zurbano, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, don Juan Lorenzo González Sarmiento, a inscribir una escritura de aceptación de herencia y entrega de legados.

Hechos

I

El 31 de octubre de 2001, ante el Notario de San Sebastián, don José María Segura Zurbano, los herederos de doña María Concepción G. Z. otorgaron escritura de aceptación de herencia y entrega de legados, y al objeto de cumplimentar los legados dispuestos por la causante en su testamento, constituyeron el edificio sito en el n.º 7 de la calle M. en régimen de Propiedad Horizontal resultando tantos elementos independientes como los tenidos en cuenta por la causante en su testamento al ordenar los legados, señalando las normas de la propiedad horizontal. Al otorgamiento de dicha escritura concurrieron para aceptar sus respectivos legados, todos los legados menos uno resultando tantos elementos independientes como los tenidos en cuenta por la causante en su testamento al ordenar los legados, señalando las normas de la propiedad horizontal.

II

Presentada copia de la citada escritura en el Registro de la Propiedad de San Sebastián, número 1, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado en este Registro número uno de San Sebastián, a las trece horas del día 3 de diciembre de 2001, una escritura otorgada el día 31 de octubre del mismo año, ante el Notario de San Sebastián, don José María Segura Zurbano, que causó el asiento de presentación n.º 216 del Diario 65, que habiendo sido retirado por el presentante y devuelta el día treinta y uno de enero del presente año, es objeto de calificación de conformidad al artículo 19-bis de la vigente Ley Hipotecaria con la siguiente nota. Hechos 1.º Resultando que doña María Concepción G. Z., con DNI número falleció en San Sebastián el día 22 de septiembre de 1988 en estado de soltera, sin dejar ascendientes ni descendientes. Habría otorgado testa-

mento el día 20 de julio de 1978, ante Notario de San Sebastián, don José María Segura Zurbarano, en el que entre otros extremos, dispuso lo siguiente: Primera.—Lega y manda a saber: a) A su primo don Sebastián G. Z. y a su empleado don Ignacio L. A., por mitad e iguales partes y en defecto de alguno a sus descendientes, a saber: Todos los locales de bodega, plantas bajas y pisos entresuelos de la casa número siete de la calle M., de esta ciudad. b) Los pisos primero derecha y primero izquierda y segundo izquierda de dicha casa número siete de la calle M. de esta ciudad, a sus sobrinos doña Carmen, doña María Pía y don Ignacio S. G., por terceras e iguales partes, sustituidos por sus respectivos descendientes y de carecer de ellos se dará el derecho a acrecer. c) El piso segundo derecha de la expresada casa número siete de la calle M. de esta ciudad, en usufructo vitalicio a su sirvienta doña Sabina A. A., en nuda propiedad a sus sobrinos doña Carmen, doña María Pía y don Ignacio S. por terceras e iguales partes, sustituidos por sus respectivos descendientes y de carecer de ellos se dará el derecho a acrecer. d) El piso tercero derecha de dicha casa número siete de la calle M., a su empleado don Ignacio L. A. y en su defecto a sus descendientes. e) Los pisos tercero izquierda y cuarto izquierda a sus sobrinos don Alex y doña Leyre T. S. y a los hijos de su sobrina doña Carmen S. G. (Sra. de Pérez) que vivan al fallecimiento de la testadora, por iguales partes, sustituidos con sus respectivos descendientes, y de carecer de ellos se dará el derecho a acrecer. f) El piso cuarto derecha de la repetida casa número siete de la calle M. a su primo don Juan G. Z., y en su defecto a sus descendientes. g) El piso quinto derecha con el mobiliario existente en el mismo a sus primas doña María Milagros y doña María Luisa A. Z., por iguales partes, sustituidos con sus respectivos descendientes y de carecer de ellos se dará el derecho a acrecer. h) Los pisos quinto y sexto centros, con sus respectivos mobiliarios existentes en los mismos; y los pisos quinto izquierda, sexto derecha y sexto izquierda en usufructo vitalicio a su sirvienta doña Sabina A. A., y en nuda propiedad a la Comunidad de las Madres Dominicanas de la calle de Santa María, de Vitoria. Segunda.—Instituye herederos por sextas e iguales partes a sus sobrinos doña Carmen, doña María Pía, y don Ignacio S. G., a su primo don Ignacio L. A., sustituidos por sus respectivos descendientes y de carecer de ellos se dará el derecho a acrecer. 2.º Resultando que entre los bienes quedados al fallecimiento de la causante figura el siguiente: «Casa con patio, finca urbana señalada con el número siete de la calle M., de la ciudad de San Sebastián, con una superficie de cuatrocientos sesenta y seis metros cuarenta decímetros cuadrados. Consta el edificio de sótano, planta baja, entresuelo, cuatro pisos altos con sus fachadas a plomo y dos pisos, quinto y sexto, retranqueados sucesivamente; planta baja y la del sótano están destinados a usos comerciales e industriales; la planta de entresuelo se integra por tres departamentos, estando destinado uno a vivienda y los dos restantes, a actividades de oficina; cada uno de los cuatro pisos primeros están subdivididos en dos viviendas; y cada uno de los pisos últimos, quinto y sexto, lo están en tres viviendas. 3.º Resultando que al objeto de cumplimentar los legados dispuestos por la causante en su testamento, los nombrados herederos doña Carmen, doña María Pía y don Ignacio S. G., don Sebastián G. Z., doña Sabina A. A. y don Ignacio L. A., constituyen el edificio descrito en el exponiendo anterior, en régimen de Propiedad Horizontal, resultando los siguientes elementos independientes, susceptibles de propiedad separada del modo siguiente, solicitando su inscripción con una sola finca al amparo del número 4 del artículo 8.º de la Ley hipotecaria y su inscripción independiente, en el momento de su respectiva enajenación. 4.º Resultando que en la escritura objeto de calificación comparecen todos los interesados en la herencia, con la excepción de don Juan G. Z. legatario del piso cuarto derecha. Fundamentos de derecho. Considerando que la Ley de Propiedad Horizontal exige la unanimidad de todos los propietarios para la válida adaptación de acuerdos que impliquen la aprobación de las reglas constituidas en el título constitutivo de la Propiedad Horizontal. Considerando que conforme al artículo 882 del Código Civil, el legatario de casa específica y determinada, propia del testador, adquiere su propiedad desde que aquel muere, si bien, debe pedir su entrega al heredero, lo que implica que el bien no entra a formar parte del caudal hereditario sobre el que han de versar las operaciones particionales. Considerando por tanto, que no estando constituido el régimen de Propiedad Horizontal en el momento del fallecimiento del causante, corresponde a partir de ese momento a quienes son propietarios del inmueble decidir las cuestiones relativas a constitución de dicho régimen. Considerando que el legatario del piso cuarto derecha, don Juan G. Z. no comparece constituyendo el régimen de Propiedad Horizontal. En consecuencia se suspende la inscripción de la constitución del régimen de Propiedad Horizontal de la casa situada en el n.º 7, de la calle M., por faltar el consentimiento de uno de los condóminos, don Juan G. Z. Esta calificación podrá ser impugnada en el plazo de un mes a contar desde la fecha de su modificación, bien solicitando la calificación subsidiaria

por el Registrador sustituto (art. 19 de L. H.), siendo en este caso el titular del Registro de la Propiedad n.º 5, o bien mediante la interposición de recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o, en su caso, ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco. El recurso deberá presentarse ante el propio Registro en que se calificó el documento, en cualquier Registro de la Propiedad o en los Registros y oficinas previstas en el art. 38.4 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas. San Sebastián, a 12 de febrero de 2002. Firma ilegible».

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que el único argumento jurídico del Registrador en su calificación consiste en decir que los legados ordenados por la testadora y entregados en la escritura calificada lo eran de cosa específica y determinada propia de la testadora, por lo que los legatarios habían adquirido su propiedad desde el fallecimiento de la misma, según el artículo 882 del Código Civil, siendo entonces necesario el consentimiento de todos ellos para constituir el inmueble en régimen de propiedad horizontal y establecer sus normas de comunidad. Que tal razonamiento no puede mantenerse: A. Porque los legados ordenados al tratarse de diversos elementos de un solo inmueble, no lo eran de «cosa específica y determinada» hasta que tales elementos no fuesen «determinados y especificados» por medio de la correspondiente constitución de la Propiedad horizontal, cosa que sólo los herederos la podrían realizar antes del momento de la entrega de los legados. Hasta entonces, de haber aceptado todos los legatarios, antes de constituirse la propiedad horizontal hubiesen recibido cuotas indivisas del inmueble, transformándose en propiedad de sus elementos independientes sólo al especificarse por constituirse el inmueble en propiedad horizontal y extinguirse el condominio. Que todo ello partiendo de la base de que el propietario de un piso en propiedad horizontal sea dueño de una «cosa» y no participe de un inmueble con determinados derechos exclusivos sobre parte del mismo. B. Porque, además, ante la negativa de uno de los legatarios a aceptar su legado, o los herederos intervinientes ocupan su lugar, pues en un principio tal legado se integra en la herencia, con lo que hay unanimidad de todas las partes interesadas en el inmueble, o la no aceptación por un legatario hacen posible a todos los demás entrar en la posesión de sus respectivos legados, ya que no se ha especificado el objeto de los mismos. C. Que parece indudable que quien constituya, por deber constituir, un edificio en propiedad horizontal, puede y debe establecer, como acto necesario y accesorio, las normas de comunidad que lo hagan económicamente útil, adaptando los puntos genéricos establecidos por la Ley al caso concreto. En todo caso, al no aceptar el legatario que falta, están presentes en el acto todos los interesados: los legatarios y, en cuanto al que no acepta su legado, los herederos.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que son dos los problemas que presenta la calificación de la escritura: 1.º Si para la entrega de legados de determinados bienes inmuebles es necesaria la previa constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal. Que es principio general de nuestro sistema registral el de la llevanza del mismo por fincas. Que a la hora de estudiar las distintas clases de fincas, la doctrina las clasifica en fincas por naturaleza y fincas especiales o por equiparación. Dentro de las primeras, se incluyen según el artículo 8.3 de la Ley Hipotecaria las fincas urbanas y edificios en general aunque pertenezcan a distintos dueños en dominio pleno o menos pleno, pero sin estar constituidos en régimen de propiedad horizontal, dado que a dichas fincas se refieren los números 4 y 5 del citado artículo 8. Que la finca que pertenece a la titular registral causante de la sucesión que se pretende inscribir, debe incluirse dentro de las fincas a que se refiere el citado artículo 8.3 de la Ley Hipotecaria, según su descripción. Que dado que en dicha descripción se comprenden todos los pisos y locales objeto de los legados instituidos por la causante en su testamento, nada hubiera impedido que en la hoja registral abierta al edificio en su conjunto se hubieran inscrito la entrega de los distintos legados ordenados. Que, por tanto, no era necesaria la constitución de la finca en régimen de propiedad horizontal como requisito necesario para dar efectividad al cumplimiento de la voluntad de la testadora mediante la entrega de los diferentes legados. 2.º Que instituidos legatarios de cosa específica, si dicha constitución puede ser realizada por los herederos como ejecutores de la voluntad del causante titular registral o, por el contrario es preceptiva la intervención de los legatarios de cosa determinada dado que son dueños de dicha cosa desde el mismo momento del fallecimiento del causante

(artículo 882 del Código Civil). Hay que atenerse a lo que dicen los artículos 882, 883 y 885 del Código Civil. Que los títulos hábiles para inscribir los legados de inmuebles determinados vienen recogidos en el artículo 81 del Reglamento Hipotecario. Que de estos preceptos se deduce el principio general de que hay que partir de la adquisición de la propiedad del legado de cosa específica por parte de los legatarios desde la muerte del causante, aunque debe pedir su entrega al albacea si está facultado para ello o a los herederos, en todo caso. Que, por tanto, únicamente al legatario corresponde el ejercicio de las facultades y acciones derivadas de su titularidad dominical. Que así lo establece la Sentencia del Tribunal Superior de 25 de mayo de 1992 y la Resolución de 20 de septiembre de 1988. Que una de las facultades dominicales que por tanto corresponderían al legatario de cosa específica es decidir sobre la constitución del inmueble en régimen de propiedad horizontal para lo cual la Ley de Propiedad Horizontal exige el consentimiento unánime de todos los propietarios, impidiendo la falta de uno de ellos la válida constitución del mismo. Que, en virtud de lo expuesto, se procede a ratificar la nota de calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos: artículos 882, 885 y 1023 y siguientes del Código Civil; 2 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal; Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de febrero de 1971, 25 de mayo de 1984, 24 de septiembre de 1991 y 24 de junio de 1995 y Resoluciones de este Centro Directivo de 18 de febrero de 1991, 18 de julio de 1995 y 5 de junio de 1998.

1. Se debate en el presente recurso sobre la inscripción de la constitución de un edificio en régimen de propiedad horizontal, habida cuenta de la concurrencia de las siguientes circunstancias de hecho:

El edificio, que constituye una única finca registral, se haya inscrito a favor de determinada persona, hoy fallecida.

El titular registral otorgó testamento en el que legaba a distintas personas las diferentes viviendas y locales en que físicamente se halla distribuido el edificio, y después instituye herederos a seis personas, que eran además beneficiarias de casi todos los legados de aquellas viviendas y locales.

El título constitutivo del régimen de propiedad horizontal es otorgado por los seis herederos y todos los legatarios, salvo uno, el beneficiado con el legado del piso cuarto derecha.

El Registrador suspende la inscripción por no mediar el consentimiento de dicho legatario, conforme exige el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, dado que según el artículo 882 del Código Civil, el legatario de cosa específica adquiere su propiedad desde la muerte del testador.

El Notario recurrente alega que al no estar constituido el régimen de propiedad horizontal al tiempo de fallecimiento del causante, no puede considerarse que estemos ante legados de cosa específica, pues tal especificación se hará con ocasión de la constitución de aquel, cosa que solo los herederos podrán hacer antes de la entrega de los legados.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que el régimen de propiedad horizontal comienza desde el momento mismo en que alguna de sus partes susceptibles de aprovechamiento independiente pasa a la propiedad de un tercero, aun cuando no se hubiera formalizado aun el denominado «título constitutivo de la propiedad horizontal» (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de febrero de 1971; 25 de mayo de 1984; 24 de septiembre de 1991; 24 de junio de 1995; y Resoluciones de 18 de junio de 1991; 18 de julio de 1995; 5 de junio de 1998), doctrina esta que ha sido confirmada por la reciente ley 8/1999, de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal (cfr. su artículo segundo que da nueva redacción al artículo 2 de esta última).

3. Por otra parte, es indudable que a los legados ahora cuestionados no puede negárseles su carácter de legados de cosa específica y determinada, por el solo hecho de que esta determinación no conste en un título formal cual es el que se denomina, como se acaba de decir, «título constitutivo del régimen de propiedad horizontal», desconociendo con ello, la propia realidad física del edificio en cuestión, y la preexistencia material como partes ya individualizadas y susceptibles de aprovechamiento independiente de los objetos legados, que va implícita en la propia disposición de éstos.

4. Si a lo anterior se añade la propia previsión del artículo 882 del Código Civil, sobre el momento de transmisión de la propiedad de la cosa legada en los legados de bienes específicos y determinados, y se tiene en cuenta que la necesidad de entrega de aquella por los herederos o albacea facultado expresamente (cfr. artículo 885 del Código Civil), tiene por finalidad esencial salvaguardar los derechos de acreedores y legatarios y no un interés propio y específico de los herederos distinto del de asegurarse una responsabilidad limitada por las deudas de la herencia

(cfr. artículos 1023 y siguientes del Código Civil), habrá de concluirse que el otorgamiento del «título constitutivo del régimen de propiedad horizontal» en el caso debatido corresponderá a los propios legatarios de las distintas viviendas y locales que integran el edificio, lo cual, además, es plenamente coherente con una adecuada valoración de los intereses concurrentes, pues, no es a los herederos sino a los legatarios a quienes concierne y afecta la fijación de las cuotas que en el total edificio corresponden a los bienes que les han sido legados.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota impugnada.

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, 26 de septiembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 1 de San Sebastián.

21021 *RESOLUCIÓN de 27 de septiembre 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 tres, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de compraventa y subsanación, en virtud de apelación del señor 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 tres, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de compraventa y subsanación, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

Por escritura otorgada el 7 de julio de 1999, ante el Notario de Alicante, don Francisco Javier Teijeiro Vidal, doña María Dolores L.N. vendió, con pago aplazado y condición resolutoria por falta del mismo, una finca que se segregaría de la finca registral 30.917, con una superficie de 2.272 metros cuadrados, siendo los adquirentes don Jesús S.R. y don Alfonso R.G. Impagado en su día el importe aplazado se ejerció la condición resolutoria, notificada y aceptada por los adquirentes. Con posterioridad a esta resolución por don Alfonso R. G., se procedió a comprar a doña María Dolores L.N. la dicha finca, pagando el importe total del precio, otorgándose a tal efecto escritura pública de segregación y compraventa en la que se hacía constar que únicamente se vendía la mitad en proindiviso de la citada finca, cediéndole al mismo tiempo todos los derechos y participaciones de la otra mitad indivisa de la finca formada por segregación, siendo un error de los comparecientes ya que en realidad se procedía a la venta del pleno dominio de la citada finca, de la que se liquidó la totalidad del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y el impuesto de la segregación efectuada, finca esta segregada con el número registral 55.032. Con posterioridad al otorgamiento de dicha escritura, la señora L.N., representada por don Jaime S.R., y el señor R.G. y su esposa, proceden en escritura pública a subsanar y complementar la anterior escritura de segregación y compraventa referida antes, otorgando que la venta que se hacía lo era del pleno dominio; en esta misma escritura de subsanación don Alfonso R.G. su esposa, venden y transmiten la dicha finca a don Jesús S.R. y a su esposa para su sociedad de gananciales.

II

Presentada la anterior escritura de subsanación y compraventa para su inscripción en el Registro de la Propiedad n.º 3 de los de Alicante fue calificada con la siguiente nota: « No practicada operación alguna respecto del precedente documento, toda vez que para proceder a su calificación es necesario que se aporte, junto con el mismo, la escritura que es objeto de subsanación. Asimismo, la carta de pago del impuesto aportada para su archivo, no concuerda en cuanto a las cantidades con el cajetín