

día de prisión menor; con la accesoria de suspensión del derecho de sufragio durante el tiempo de la condena, y teniendo en cuenta las circunstancias que concurren en los hechos:

Vistos la Ley de 18 de junio de 1870, reguladora de la gracia de indulto; la Ley 1/1988, de 14 de enero, y el Decreto de 22 de abril de 1938:

Oído el Ministerio Fiscal, y de conformidad con el Tribunal sentenciador, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 7 de septiembre de 1990.

Vengo en indultar a Luis Esteban Ventura Marcos del resto de la pena privativa de libertad pendiente de cumplimiento, condicionado a que no vuelva a cometer delito durante el tiempo de normal cumplimiento de la condena.

Dado en Madrid a 7 de septiembre de 1990.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,
 ENRIQUE MUGICA HERZOG

22778 REAL DECRETO 1128/1990, de 7 de septiembre, por el que se indulta a Antonio Sanmatías Rodríguez.

Visto el expediente de indulto de Antonio Sanmatías Rodríguez, incoado en virtud de exposición elevada al Gobierno, al amparo de lo establecido en el párrafo segundo del artículo 2 del Código Penal por la Audiencia Provincial de San Sebastián, que, en sentencia de 20 de junio de 1988, le condenó, como autor de un delito de robo de uso y otro de robo con intimidación en las personas, a dos penas de seis meses y un día de prisión menor, y teniendo en cuenta las circunstancias que concurren en los hechos:

Vistos la Ley de 18 de junio de 1870, reguladora de la gracia de indulto; la Ley 1/1988, de 14 de enero, y el Decreto de 22 de abril de 1938:

De conformidad con el Ministerio Fiscal y el Tribunal sentenciador, a propuesta del Ministro de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 7 de septiembre de 1990.

Vengo en indultar a Antonio Sanmatías Rodríguez del total de la pena impuesta, condicionado a que no vuelva a cometer delito durante el tiempo de normal cumplimiento de la condena.

Dado en Madrid a 7 de septiembre de 1990.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Justicia,
 ENRIQUE MUGICA HERZOG

22779 RESOLUCION de 4 de septiembre de 1990, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Manuel Cuartero Peinado en nombre de don Valentín Coronado Jareño, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcaraz a inscribir una escritura de arrendamiento rústico, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Manuel Cuartero Peinado en nombre de don Valentín Coronado Jareño, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alcaraz a inscribir una escritura de arrendamiento rústico, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

En la ciudad de Alcaraz, el día 1 de febrero de 1983 suscribieron contrato de arrendamiento rústico los totales aprovechamientos de la finca «El Guijoso» a favor de don Valentín Coronado Jareño, casado bajo el régimen de separación absoluta de bienes, mediante escritura de capitulaciones matrimoniales otorgada el 5 de junio de 1981, los propietarios y titulares registrales por terceras partes iguales de dicha finca don Antonio Román Alcántara y su esposa, doña Sebastiana Garrido Rojas, don Esteban Román Alcántara y su esposa doña Sebastiana Garrido Rojas, don Esteban Román Alcántara y su esposa, doña Inmaculada Villegas Chastang y don Antonio Peinado López y su esposa, doña Presentación Moreno Jiménez; los citados señores y doña Inmaculada de Román Villegas, como socios integrantes de la Sociedad Agraria de Transformación, llamada San Antonio, que figura inscrita en el Registro General de dichas Sociedades, que venía explotando los aprovechamientos de la referida finca, a excepción de los que ya tenía el arrendatario, que eran los de ganadería, forestal y cinegético.

El día 28 de diciembre de 1983, ante don Antonio Navarro Cremades, Notario de Villanueva de los Infantes, don Esteban Román Alcántara por sí y en representación verbal de los demás copropietarios y socios y don Valentín Coronado Jareño otorgaron acta de protocolización del contrato privado de arrendamiento rústico, con el fin de evitar su extravío y dar autenticidad a su fecha sin ninguno de los efectos de la escritura pública y sólo a los del artículo 1.227 del Código Civil, y a los efectos previstos en el apartado 5.º del artículo 2.º de la Ley Hipotecaria y artículo 13 del vigente Reglamento Hipotecario.

El día 16 de abril de 1985, don Benito Corvo Román, Notario de Alcaraz, autorizó la escritura de elevación a público del contrato de arrendamiento citado, cuya existencia acreditaron los comparecientes -don Esteban Román Alcántara y su esposa, don Antonio Román Alcántara, doña Inmaculada Román Villegas y don Valentín Coronado Jareño- con el acta de protocolización antedicha.

La finca arrendada se hallaba gravada con una hipoteca que fue ejecutada por el acreedor hipotecario y adjudicado el remate a los hijos de los anteriores propietarios don Esteban y don Antonio Román y sus respectivas esposas, correspondiendo a doña Inmaculada y don Esteban Román Villegas el 25 por 100 indiviso a cada uno y a don Angel Román Garrido el 50 por 100 indiviso. Los adjudicatarios de la finca subastada entablaron juicio de desahucio contra el arrendatario, en el que la Audiencia Provincial de Albacete dictó sentencia el día 18 de abril de 1988, desestimando la acción entablada, no dando lugar a la misma. Igualmente, y en nombre de la Sociedad Agraria de Transformación San Antonio se interpuso interdicto de retener la posesión el 9 de septiembre de 1986, que también fue desestimado por dicha Audiencia en sentencia dictada el día 16 de marzo de 1987.

II

Presentada copia fehaciente de la escritura pública citada anteriormente en el Registro de la Propiedad de Alcaraz, fue calificada con la siguiente nota: «No practicada la inscripción del precedente documento, que fue retirado y posteriormente devuelto, por los siguientes defectos: 1. La escritura de elevación a documento público del contrato de arrendamiento rústico no aparece otorgada por los actuales titulares registrales de la finca, por lo que se deniega su inscripción en base a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. 2. No se acompañan los poderes otorgados el 1 de febrero de 1983 por don Antonio López Peinado y doña Presentación Moreno Jiménez a favor de don Esteban Román Alcántara, ni tampoco el otorgado el 7 de febrero de 1983 por doña Sebastiana Garrido Rojas a favor de su esposo, don Antonio Román Alcántara. 3. Tampoco se ha presentado la escritura de capitulaciones matrimoniales de don Valentín Coronado Jareño otorgada el 5 de junio de 1981, y que ha de inscribirse en el Registro Civil, ni la escritura de constitución de la S. A. T. San Antonio. Los defectos mencionados en segundo y tercer lugar tienen carácter subsanable, pero estimando que el mencionado en primer lugar tiene carácter insubsanable no procede tomar anotación preventiva de suspensión. Alcaraz, 26 de julio de 1988.-El Registrador, firmado, Flavio Muñoz García.»

III

El Procurador de los Tribunales don Manuel Cuartero Peinado, en representación de don Valentín Coronado Jareño, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que la finca a que se refiere el documento calificado el día 17 de mayo de 1988, fecha de presentación en el Registro de la Propiedad, se encontraba inscrita a favor de doña Inmaculada y don Esteban Román Villegas y don Angel Román Garrido, en proindiviso, y las proporciones que se exponen en el apartado I. Que doña Inmaculada Román Villegas compareció ante el Notario de Alcaraz el día 16 de abril de 1985, elevando el contrato de arrendamiento rústico, en el que había sido parte, a público. Que, como fundamentos de derecho, hay que señalar: 1.º Los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980. Que a la vista de los preceptos indicados se hace necesario remarcar el concepto de subrogación que contiene el artículo 74 en relación con el segundo párrafo del artículo 20, y al respecto recordar que, según la doctrina, nuestro Código Civil considera la subrogación como una forma de novación, si bien impropia por no modificar la obligación. Cuando la subrogación ocurre por Ministerio de la Ley, la novación subjetiva o cambio de acreedor tiene el carácter de subrogación legal. Que el artículo 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos contiene un mandato expreso, dirigido tanto al adquirente de la finca arrendada, como a los Tribunales de Justicia y para el Registro de la Propiedad, pues el adquirente de la finca sustituye a su causante en la obligación arrendaticia, al propio tiempo que recibe todos los derechos inherentes al arrendador y sin que sea necesario su consentimiento. Ello lo prevé nuestro Código Civil en el párrafo primero del artículo 1.209 y párrafo tercero del artículo 1.203. 2.º Es evidente la influencia del artículo 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos sobre los preceptos hipotecarios, porque entra en juego el contenido de un precepto específico posterior y especial cuya fundamental consecuencia es la de modificar, en el supuesto que prevé, el mandato del artículo 20

de la Ley Hipotecaria; y aquí es donde entra en juego la subrogación que al actual titular registral de la finca la Ley le impone. Que si el titular o titulares registrales anteriores, a tenor de lo dispuesto en el número 5 del artículo 2.º de la Ley Hipotecaria, venían obligados a soportar la inscripción del contrato de arrendamiento por ellos otorgado sobre el bien inmueble a su nombre inscrito, el adquirente del mismo viene, por imperio legal, constreñido a asumir dicha obligación, a tenor del instituto de la subrogación que le impone el artículo 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos. Que esta fue la voluntad del legislador al incluir tal precepto en la citada Ley, y el mismo, en modo alguno, infringe los principios de fe pública y de legitimidad. Que el antecedente próximo a tal precepto lo encontramos en el artículo 27 del Decreto 29 de abril de 1959, que no es más que el contenido de los párrafos segundo y tercero del artículo 9.º de la Ley de 23 de julio de 1942, que reproduce también el artículo 90 del Decreto citado. Que el tan citado artículo 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980, despeja cualquier colisión interpretativa con las normas de la Ley Hipotecaria. La voluntad del legislador se manifiesta en un mandato nuevo: «Aun cuando estuviere amparado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria». Aun cumpliéndose los requisitos que este precepto expresa, la Ley de Arrendamientos Rústicos impone al tercero adquirente de buena fe que sustituya a su causante, aunque aparezca con facultades para transmitir el derecho y aunque no conste en el Registro el arrendamiento, en todas las obligaciones y derechos del arrendador. La Ley, a través del artículo 74, considera que el arrendamiento no puede ser nunca una carga oculta que es cuestión «de hecho», porque el arrendatario puede estar ejerciendo su derecho posesorio aun sin contrato (artículo 20) y dada la función social de dicha Ley, el arrendamiento puede ser comparado a las servidumbres impuestas por la Ley, que establece el número 3 del artículo 5, ello a la vista de lo categórico del citado artículo 74, pero, además, al tercero del artículo 34 de la Ley Hipotecaria lo protege la Ley en el artículo 91 y también prevé en el artículo 24, la creación de un Registro Especial de Arrendamientos Rústicos. Que es, pues, ineludible la obligación que impone el artículo 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, y el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, tan sólo sería de aplicación en el caso de no resultar inscrita a favor de persona alguna la finca a la que el contrato de arrendamiento se refiere, pero estándolo, aunque el arrendador haya transmitido a otra persona y ser ésta la titular registral, por el juego de la subrogación que hemos contemplado, ha de soportar la inscripción del contrato de arrendamiento otorgado por su causante. 3.º Que, además, acontece lo siguiente: Que el asiento de presentación del contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad de Alcaraz es del día 17 de mayo de 1988, cuando la finca a la que el mismo se refiere se encuentra inscrita a favor de don Antonio Angel Román Garrido y doña Inmaculada y don Esteban Román Villegas, y lo que aquí importa es que doña Inmaculada interviene en el contrato de arrendamiento, tanto en el documento privado, como ante el Notario de Alcaraz el día 17 de abril de 1985, elevándolo a público. Que el tercero en la Ley Hipotecaria surge del principio de fe pública registral y tan sólo una norma específica, como el tan citado artículo 74 puede variar dicho concepto. Que no puede tener la condición de tercero ni el principio de fe pública puede aplicarse a quien, habiendo intervenido en la realidad extrarregistral, creándola, se ampara para negarla en la protección que el Registro brinda a los ajenos a la misma. Que, por tanto, la calificación del Registrador no debió nunca ampararse en que la protocolización y elevación a público del contrato no aparecía otorgado por los actuales titulares registrales de la finca; ello con independencia de la obligación que tienen los actuales titulares registrales de quedar subrogados en los derechos y obligaciones del arrendador, como antes se ha expuesto. Que, por último, el principio de fe pública del artículo 34, no ampara situaciones de hecho y más concretamente, «datos de hecho», quedando por tanto excluida la posesión del ámbito del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, y en este sentido pueden citarse las sentencias del Tribunal Supremo de 16 de noviembre de 1960, 16 de abril de 1968, 7 de mayo de 1975, 31 de mayo de 1977 y 28 de marzo de 1979 y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de junio de 1952, citada por la sentencia de 31 de octubre de 1961. Que lo que se quiere poner de relieve no es otra cosa que la posesión como hecho y como derecho afectaría, en todo caso, al principio de legitimación registral contenido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, con todo lo que conlleva en cuanto a prueba y al propio hecho de estar el arrendatario poseyendo la finca, físicamente en ella. Que hay que destacar la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de febrero de 1986, que tiene una clara fundamentación en el artículo 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, que obliga al titular registral al que la misma se refiere a subrogarse en los derechos y obligaciones contraídas por los anteriores de quien trae causa. 4.º Que se solicita la inscripción del contrato de arrendamiento por el primordial efecto del principio de fe pública registral, y ello con independencia de que el ejercicio de un derecho es un acto protegible en sí mismo y sin mayor justificación. La inscripción de un contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad produce, en cuanto a terceros, los efectos «erga omnes» propios de los derechos reales, que es lo que viene a reconocer el artículo 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos en consonancia con lo ya

vislumbrado por la sentencia de 28 de febrero de 1913, dando entrada al Registro el pacto por el que el comprador se obliga a respetar o mantener el arrendamiento como asunción voluntaria de la relación arrendaticia. Además, dado el contenido de la declaración que el precepto citado hace en cuanto al artículo 34 de la Ley Hipotecaria, el arrendamiento se queda convertido en una de las cargas preferentes a las que se refiere la regla octava del artículo 131 de la citada Ley, en consonancia también con lo dispuesto por las sentencias del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 1927 y 2 de diciembre de 1939; y, siendo esto así, que duda cabe de que al principio de fe pública, tanto en su aspecto formal como material, interesa la inscripción de un derecho que, por ministerio de la ley, tiene una repercusión en el inmueble al que afecta tan importante como el arrendamiento de los aprovechamientos totales de una finca rústica.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota, informó: Que frente a las alegaciones del recurrente en las que intenta rebatir la nota calificadora, argumentando que el artículo 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos supone una excepción al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, se hacen las siguientes consideraciones: 1.º Que el tracto sucesivo es una modalidad de un principio jurídico de orden general civil, cual es el de la capacidad objetiva y convendría sustituir su denominación por la de capacidad objetiva y convendría sustituir su denominación por la de capacidad objetiva registral. Que, por otra parte, el primordial efecto de la inscripción es la presunción legal «iuris tantum» de que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (artículo 38 de la Ley Hipotecaria). Y según ello, sólo podrá tener capacidad objetiva conforme a la Ley aquel que según el Registro tenga inscrito a su favor el derecho que va a transmitirse, modificar o gravar, sin que pueda pretenderse otra cosa, pues para ello sería necesario cambiar el contenido de aquel asiento, para lo que ha de tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 1.º párrafo tercero de la Ley Hipotecaria. En este punto hay que señalar lo declarado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 25 de noviembre de 1875, 4 de marzo de 1876, 20 de mayo de 1879, 18 de enero de 1893, 19 de junio y 12 de diciembre de 1935. Que lo expuesto anteriormente sirve para poner de relieve la importancia del tracto sucesivo, pero no quiere decir que no se reconozca la subrogación a que alude el artículo 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, pero dicha subrogación ha de hacerse conforme a los demás preceptos legales que impone nuestro sistema civil e hipotecario y no infringiéndolos. Así pues, el adquirente de la finca se subrogará en el complejo entramado de relaciones jurídicas que supone un contrato de arrendamiento, y ello operará inmediatamente en un plano sustantivo civil frente al nuevo propietario que quiera desconocer el arrendamiento y si no lo acepta voluntariamente se le podrá exigir judicialmente que lo respete; pero ello no quiere decir que haya de inscribirse en el Registro un contrato otorgado por quien no es su titular registral y ello, aparte de lo expuesto, por las siguientes causas: a) El artículo 2.2.º del Código Civil y el artículo 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos que no menciona para nada el artículo 20 de la Ley Hipotecaria e interpretándolo literalmente no establece ninguna excepción al artículo 20 de la Ley Hipotecaria; b) Que no tiene consistencia el argumento que por ser ley especial la Ley de Arrendamientos Rústicos derogue el citado artículo 20, porque, en primer lugar, tienen ámbitos distintos y, en segundo lugar, no son incompatibles, según lo expresado por la Resolución de 8 de mayo de 1963. Así pues, cuando el arrendatario quiera inscribir el arrendamiento y no ejercitar el retracto, deberá dirigirse al nuevo adquirente a fin de que la facilite la inscripción en el Registro respetando sus principios fundamentales, de manera que proceda a otorgarle la correspondiente escritura pública de arrendamiento, y si no quiere voluntariamente podrá requerirle para ello (artículos 21 y 23 de la Ley de Arrendamientos Rústicos). Que de este modo se ve la utilidad del artículo 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, puesto que el adquirente no puede desconocer la existencia del arrendamiento, ya que, en otro caso, podría alegar lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria y no asumir los deberes del arrendamiento; pero el artículo 74 no establece ninguna excepción al tracto como pone de relieve la doctrina, ni tampoco lo excepciona expresamente, como ha ocurrido en algunas leyes especiales, por ejemplo el artículo 235.1 del texto refundido de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario en relación con la inscripción de fincas de reemplazo en concentración parcelaria; c) Cuestión distinta y de carácter sustantivo es la de decidir si también el arrendatario, cuyo arrendamiento es posterior a la hipoteca, persiste tras la ejecución hipotecaria o si sólo ocurre así con el arrendamiento constituido con anterioridad a la hipoteca. En relación con este problema parece que hoy prevalece en la jurisprudencia la doctrina mantenida en la sentencia de 31 de octubre de 1986, que la ejecución de la hipoteca comporta la purga de los arrendamientos posteriores, y d) Por otro lado, una parte de la doctrina, critican la referencia que el artículo 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos hace al artículo 34 de la Ley Hipotecaria, por estimar la innecesaria y maltratar sin utilidad la figura del adquirente hipotecario, porque no hay que olvidar lo establecido en el artículo 37 de la Ley Hipotecaria y el

retracto arrendaticio tiene carácter legal, ya que éstos están investidos de una publicidad que supera la que el Registro puede proporcionar y viven independientemente del mismo y frente a ellos no puede hablarse propiamente de terceros. 2.ª Que se considera de escasa utilidad la cita que hace el recurrente de los artículos 1.203-3.º y 1.209 del Código Civil, pues no nos encontramos ante un cambio de acreedor, sino más bien el de deudor (y recuérdese a este respecto lo dispuesto en el artículo 1.205 del Código Civil); y, por otro lado, en el juego del artículo 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos no se plantea un nuevo cambio de acreedor en una sola obligación, sino que habrá múltiples obligaciones en las que el propietario ostentará una u otra posición jurídica, según los casos; y 3.ª Que en lo referente a la intervención de doña Inmaculada Román Villegas en el contrato de arrendamiento y en el documento privado hay que manifestar, que a pesar de lo que se diga en la escritura, en primer lugar no interviene en su propio nombre porque no tenía titularidad dominical ninguna en el momento de otorgamiento del contrato privado ni de la escritura, lo que se reconoce en el documento privado al decir que interviene sólo como socio y en la escritura al no ser dueña de la finca y mencionarse posteriormente «que la existencia de la S. A. T. antes referida, así como el concepto de socio de doña Inmaculada Román Villegas no resulta acreditada documentalmente por lo que yo el Notario hago la oportuna advertencia» y en segundo lugar, en base al clásico principio «nemo dat quod non habet», quien ninguna titularidad dominical poseía sobre una finca mal puede concertar un contrato de arrendamiento por lo que a nuestro entender nunca procedería la inscripción, máxime cuando no se ha presentado la escritura de constitución de la S. A. T., ni se ha acreditado su condición de socio.

V

El Presidente de la Audiencia Territorial de Albacete confirmó la nota del Registrador fundándose en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y en el principio «nemo dat quod non habet», y en que en virtud de lo establecido en el artículo 1, párrafo tercero de la Ley Hipotecaria, sólo queda como medio viable, remitir las complejas cuestiones planteadas al juicio declarativo ordinario que corresponda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos; 17, 20, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución de 8 de mayo de 1963.

1. Al no haber sido impugnados por el recurrente los dos últimos defectos invocados en la nota de calificación, el presente recurso ha de contraerse exclusivamente a la cuestión de si podrá inscribirse un contrato de arrendamiento rústico otorgado por quien ya no es titular registral de la finca arrendada al tiempo de solicitarse la inscripción.

2. El que el adquirente de finca rústica arrendada quede subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador, incluso, cuando fuere tercero del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, no implica excepción de los criterios inspiradores de nuestro sistema registral como los de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1.º de la Ley Hipotecaria), tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y exigencia del consentimiento del titular registral actual o de resolución judicial obtenida en juicio declarativo ordinario, para la rectificación de los asientos (artículos 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria). Aunque el titular registral actual quede sujeto al arrendamiento concertado por su trasmisente, el reflejo registral de tal contrato exige el consentimiento de aquél o la resolución judicial oportuna.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 4 de septiembre de 1990.—El Director general, José Cándido Paz-Ares Rodríguez.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

22780 RESOLUCION de 5 de septiembre de 1990, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don José Alberto Azpeitia Sánchez, en nombre de «Somosaguas Sur, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Pozuelo de Alarcón a inscribir una escritura de protocolización de un contrato privado, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don José Alberto Azpeitia Sánchez, en nombre de «Somosaguas Sur, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la

Propiedad número 1 de Pozuelo de Alarcón a inscribir una escritura de protocolización de un contrato privado, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

El día 21 de marzo de 1988 ante don José Luis Alvarez Alvarez, Notario de Madrid; don José Aguinaga Cárdenas, en representación de «Somosaguas Sur, Sociedad Anónima», otorgó escritura de protocolización de un contrato privado de compromiso de compraventa de determinadas fincas, que el día 14 de julio de 1986 celebraron «Urbanizadora Somosaguas, Sociedad Anónima», y «Somosaguas Sur, Sociedad Anónima». En dicha escritura se establece:

«Segunda.—Será requisito para llevar a efecto la compraventa, el que el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón haya aprobado definitivamente el proyecto de compensación confeccionado por la Junta de Compensación Somosaguas Sur, que tendrá la consideración de condición suspensiva. El presente compromiso de compraventa quedará sin efecto el día 1 de febrero de 1988, si no hubiere recaído antes de dicha fecha, aprobación definitiva del proyecto de compensación antes referenciado. En este caso, «Urbanizadora Somosaguas, Sociedad Anónima», se compromete a devolver a «Somosaguas Sur, Sociedad Anónima», la citada cantidad de 450 millones de pesetas, incrementada con el 11,75 por 100 de interés anual, durante el primer año y el Mibor más 0,50 puntos, durante el resto del periodo hasta su devolución. No obstante, la compradora podrá optar hasta el día 1 de febrero de 1988, por llevar a cabo la compraventa de los terrenos e instalaciones objeto del presente contrato, en cuyo caso deberá, el día que ejercite la opción, satisfacer a «Urbanizadora Somosaguas, Sociedad Anónima», la cantidad de 1.960 millones de pesetas. La compraventa realizada, según el párrafo anterior, podrá resolverse a instancia de la parte compradora hasta el día 31 de diciembre de 1989, si en esta última fecha no se hubiere aprobado el proyecto de Compensación antes referenciado. En este supuesto, «Urbanizadora Somosaguas, Sociedad Anónima», devolverá a «Somosaguas Sur, Sociedad Anónima», exclusivamente el precio total recibido, sin interés alguno, siendo de cargo de esta última los gastos e impuestos que pudieran originarse. Caso de no resolverse la compraventa antes del día 31 de diciembre de 1989 por «Somosaguas Sur, Sociedad Anónima», dejará de operar dicha causa de resolución del contrato de compraventa.»

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 1 de Pozuelo de Alarcón, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del documento que precede, por adolecer de los siguientes defectos: 1.º Dicho documento, por el que se protocoliza notarialmente un contrato privado, en el que se pactan, en lo fundamental, un compromiso de vender y su correlativo de comprar, sujetos además a determinadas condiciones suspensivas y resolutorias, determinadas fincas sitas en esta demarcación hipotecaria, no constituye, por tener un carácter meramente obligacional para las partes, un título traslativo o declarativo del dominio de bienes inmuebles, por lo que de acuerdo con el artículo 2.º de la Ley Hipotecaria y el artículo 9.º de su Reglamento, dicho documento no es desde el punto de vista material o sustantivo, un título inscribible en los libros del Registro de la Propiedad. 2.º Por otra parte, el documento que precede, por carecer de los requisitos exigidos por el artículo 3.º de la Ley Hipotecaria y los artículos 33 y 34 de su Reglamento, no es tampoco desde el punto de vista formal un «documento auténtico», que pueda dar origen a su inscripción en el Registro de la Propiedad. Ambos defectos tienen el carácter de insubsanables, por lo que no procede la práctica de la anotación preventiva de suspensión, de acuerdo con lo dispuesto por el vigente artículo 65 de la Ley Hipotecaria.—Pozuelo de Alarcón a 31 de enero de 1989.—El Registrador.—Firma ilegible.»

III

El Procurador de los Tribunales don José Alberto Azpeitia Sánchez, en representación de «Somosaguas Sur, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: I. En cuanto al primer defecto alegado por el Registrador: 1.º Que en cualquier caso, debe rechazarse que se trata de un simple contrato preparatorio y tampoco se contempla un simple contrato de opción, puesto que una vez cumplida la condición suspensiva que se establece se perfecciona la compraventa, mediante la entrega de la cosa y de la parte del precio aplazado. Que, por tanto, se trata de una compraventa sometida a condición suspensiva y a esto no obsta que el contrato hable reiteradamente de la parte compradora y que se regule unos efectos que no podrían existir sin admitir la realidad de tal compraventa y de una titularidad dominical. 2.º Que, sentado lo anterior, parece claro que el