

a la forma de documentar los acuerdos que se pretende inscribir en el Registro Mercantil. Que la doble firma es garantía del acta y requisito de orden público para que los acuerdos puedan acceder al Registro Mercantil, el cual impone la necesidad de la máxima certeza de los documentos que se presentan a inscripción dados los beneficios derivados de ésta para la seguridad jurídica, al estar en juego no sólo los intereses de la persona que emite la declaración sino en general el de los terceros (como han indicado las Resoluciones de 21 de septiembre de 1984, 30 de enero de 1985 y 27 de febrero de 1986). Que si son varios los asistentes y han decidido que una sola persona desempeñe los dos cargos, lo que hay que hacer es firmar el acta los socios asistentes a la Junta que la han aprobado, quedando así cumplida la finalidad de garantía y contrapeso que tiene la doble firma de Presidente y Secretario, mientras que el acta firmada por una sola persona no cumple las garantías mínimas.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 bis, y 322 a 329 de la Ley Hipotecaria, redactados por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; 18 del Código de Comercio; 110 y 113 de la Ley de Sociedades Anónimas; 62, 80, 97, 98, 99, 101, 102, 112 y 113 del Reglamento del Registro Mercantil; y las Resoluciones de esta Dirección General de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001 y 23 de enero y 3 de marzo de 2003, entre otras.

1. Como cuestión formal previa, debe recordarse una vez más, 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 el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001 y 23 de enero y 3 de marzo de 2003, entre otras). 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).

Es cierto que la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece la aplicabilidad a la calificación de los Registradores Mercantiles y de Bienes Muebles sólo de «La regulación prevista en la sección 5.ª del capítulo IX bis del Título V para los recursos contra la calificación del Registrador de la Propiedad», y en esa sección normativa se incluyen los artículos 322 a 329, pero no el referido artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Por otra parte, la Ley 24/2001 no ha introducido en el Código de Comercio un precepto análogo a este último en lo relativo al contenido de la calificación negativa (a diferencia de lo prevenido respecto del plazo de calificación y calificación por Registrador sustituto en caso de calificación extemporánea o negativa, en los nuevos apartados 4 a 8 del artículo 18 de dicho Código). Mas también es cierto que tratándose del Registro Mercantil, el contenido de la calificación negativa del Registrador es objeto de regulación únicamente reglamentaria (cfr. artículo 62 del Reglamento del Registro Mercantil), y ésta ha de ser interpretada a la luz de las nuevas disposiciones de la Ley Hipotecaria, en la medida en que no sean incompatibles con la regulación del Registro Mercantil (máxime si se tiene en cuenta que el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil se remite, en todo lo no previsto en su Título I (relativo, entre otros extremos, a la calificación y los recursos a que se refiere el capítulo IV (a la normativa hipotecaria en la medida en que resulte compatible. Cfr., también, artículo 329 de la Ley Hipotecaria).

3. De las consideraciones expresadas en el precedente fundamento de derecho (cfr., además, el artículo 68 del Reglamento del Registro Mercantil) resulta que el recurso gubernativo debe ceñirse a los defectos consignados en la calificación del Registrador, por lo que no deben ser tenidos en cuenta los expresados en el informe y no en dicha calificación.

Por ello, en el presente caso se trata de dilucidar si, como sostiene el Registrador en su nota, los cargos de Presidente y Secretario de la Junta General de Accionistas de una Sociedad Anónima no pueden recaer en una misma persona, fuera del caso de un único asistente, aunque tal sea la voluntad unánime de los socios expresada al comienzo de la reunión.

En cambio, por haber sido expresada en el informe y no en la calificación, no puede entrarse en la exigencia -que se impone, a juicio del Registrador- que el acta contenga la firma de todos los asistentes si se ha decidido que una misma persona desempeñe los cargos de Presidente y Secretario.

4. El defecto, tal como ha sido expresado en la calificación del Registrador, no puede ser mantenido. El artículo 110.2 de la Ley de Sociedades Anónimas (según el cual, el Presidente de la Junta estará asistido por un Secretario) entendido rigurosamente obligaría a contar con dos personas para sendas funciones incluso en los casos de socio único que ejerce por sí o representante las competencias de la Junta, como en el caso de único asistente en nombre propio -como socio- y ajeno. Igualmente extraño resulta sostener que, en el caso de Junta con sólo dos asistentes, éstos forzosamente hayan de asignarse uno la función de Presidente y el otro la de Secretario, sin poder, de mutuo acuerdo, acumular ambos cometidos en uno sólo de ellos. Y, de ser más de dos los asistentes a la Junta, es común que al administrador único se le encomiende por los concurrentes la presidencia y la secretaría de la reunión. La dualidad de personas puede ser exigida por uno cualquiera de los asistentes en garantía de la credibilidad de la lista de asistentes y del acta que el Secretario está llamado a redactar, pero estando todos los socios (constituidos en Junta universal, en el presente caso) conformes con la concentración de las funciones en uno de ellos, no tiene sentido la imposición de designación de dos personas para desempeñarlas, en la medida en la que la credibilidad del acta reside primordialmente en su aprobación y no tanto en su firma.

El propio Registrador en su informe corrige su posición inicial, admitiendo que concurren ambos cargos en una persona si es voluntad de los socios. Y en dicho informe rectifica el defecto, considerando como tal la falta de la firma del acta por los asistentes; sin discutir la validez de la Junta y sus acuerdos sino la confianza que merece el acta firmada por una persona que ha actuado como Presidente y Secretario, y, por extensión, la de la certificación y de la escritura mediante la que se eleva a público el acuerdo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho.

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 Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 3 de enero de 2004.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Barcelona, V.

### 3031

*RESOLUCIÓN de 5 de enero de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Banque Psa Finance, Sucursal en España contra la negativa del Registrador de Bienes Muebles de Barcelona, don Manuel Ballesteros Alonso, a inscribir un contrato de financiación a comprador con reserva de dominio.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Carlos Lázaro Gozálviz, en representación de la mercantil Banque Psa Finance, Sucursal en España contra la negativa del Registrador de Bienes Muebles de Barcelona, don Manuel Ballesteros Alonso, a inscribir un contrato de financiación a comprador con reserva de dominio.

#### Hechos

##### I

El 27 de febrero de 2003, se celebró contrato de Financiación a Comprador con reserva de dominio formalizado con modelo oficial AS 1 aprobado por esta Dirección General, número 700218958, suscrito en Barcelona en fecha 27 de febrero de 2003 por doña Josefa Sánchez Trejo y por la entidad «BANQUE SPA FINANCE SUCURSAL EN ESPAÑA», con CIF A0012543E y domicilio en Beatriz de Bobadilla, 14, 28040 Madrid.

##### II

Presentado el citado contrato en el Registro de Bienes Muebles de Barcelona el 15 de mayo de 2003, fue calificado con la siguiente nota: «El Registrador de Bienes Muebles que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con los artículos 15 y 16 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, por adolecer dicho documento de los siguientes defectos: -No constar el número de chasis en el vehículo. (Artículos 1.1 y 7.3 de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta

a Plazos de Bienes Muebles y artículos 4.a), 6 y 11.4.<sup>a</sup> de la Orden de 19 de julio de 1999 por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 27 de enero de dos mil). - Advertencia: Se hace constar que el asiento de presentación quedará prorrogado por un plazo de 60 días contados desde la fecha de notificación. (Art. 323 LH por remisión DA 24 Ley 24/01). Barcelona, veintiuno de mayo de dos mil tres. El Registrador. Firma ilegible. Ante esta calificación puede Vd. recurrir gubernativamente ante el Registrador que suscribe para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde su notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria adicionados por el artículo 102 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (BOE n.º 313 del 31 del mismo mes).»

### III

Don Carlos Lázaro Gozávez, representante de la mercantil Banque Psa Finance, Sucursal en España, cuya representación tiene acreditada, a los efectos de este recurso en escritura de apoderamiento, otorgada ante el notario de Madrid, D. Pedro de la Herrán Matorral, el 28 de mayo de 1.998, con el número de protocolo 1.537, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación por no considerarla ajustada a derecho y perjudicar los intereses de su representada, a tenor de un único hecho y fundamento de derecho: Artículo 6.2,2.º párrafo de la Orden de 19 de Julio de 1999 por la que se aprueba la Ordenanza de Bienes Muebles, a la que se remite textualmente «Tratándose de automóviles, camiones u otros vehículos susceptibles de matrícula, la identificación registral se efectuará por medio de aquélla o de su número de chasis». De ello deduce, que la identificación que realiza Banque Spa Finance de los bienes objeto de los contratos a través de sus matrículas y sobre los que solicitaba su inscripción, cumplen los requisitos exigidos por la citada norma reguladora del Registro de Venta a plazos de Bienes Muebles. En su virtud solicita que se consideren correctamente cumplimentados los contratos presentados a inscripción, se reforme la calificación y procedan las inscripciones solicitadas.

### IV

El Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Barcelona n.º 5 en defensa de la nota informó: 1. Que con fecha 15 de mayo de 2003 se presentó en el Registro según el asiento 20030029234 del Diario 5, un contrato suscrito en Barcelona el día 28 de febrero de 2003 de Préstamo de Financiación al Comprador de Bienes Muebles modelo AS-1, número 700218958, aprobado por la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha treinta de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, siendo arrendador la entidad «Banque Psa Finance, sucursal en España» provista de C.I.F A-0012543E, y compradora Doña María Josefa Sánchez Trejo, provista de D.N.I./N.I.F 43.500.843T. 2. Que dicho contrato recaía sobre un vehículo automóvil que se identificaba únicamente por su matrícula, sin aportar el número de chasis. 3. Señala que el Registro de Bienes Muebles, creado por la Disposición Adicional única del Reglamento RD 1828/1999 de 3 de Diciembre, es un Registro de titularidades y gravámenes sobre bienes muebles y no únicamente un Registro de gravámenes sobre bienes muebles, según indica la Exposición de motivos de dicho Real Decreto. Dicha indicación, ya da a entender que los actos que en dicho Registro se inscriben, no son sólo los que antes se inscribían en los Registros que viene a refundir el Registro de Bienes Muebles, es decir, con relación a los automóviles, los que se inscribían antes en los Registros de Hipoteca Mobiliaria y en los de venta de bienes muebles a plazo, sino también en otros. Criterio que confirma la Dirección General de los Registros y del Notariado que ha aprobado como modelos oficiales de contratos inscribibles, no sólo los clásicos contratos de financiación a comprador y vendedor con reservas de dominio y prohibiciones de disponer, sino también otros como por ejemplo, la venta al contado. Además, se confirma implícitamente en el artículo 15 de la Ordenanza del Registro de Venta de Bienes Muebles a Plazos. Por tanto, si estamos ante un verdadero registro de la propiedad de bienes y ante un registro que exige el principio de folio real es claro que hay que aplicarle los principios hipotecarios fundamentales, entre ellos el de especialidad que exige que los bienes estén perfectamente identificados. Ello, además, cobra una especial trascendencia en el Registro de Bienes Muebles, debido a los criterios legales para determinar la competencia de los distintos Registros y al hecho de existir un Registro Central de Bienes muebles fuertemente informatizado. Una imperfecta identificación del bien inscrito supondría que este quede sin individualizar en el registro central, y por consiguiente implica la posibilidad de dobles inmatriculaciones que además se practicarían en diversos Registros provinciales. Siendo contrario a la seguridad del tráfico y de la finalidad misma del Registro. Centrándose en el objeto del recurso,

expone :-Que el artículo 11,4 de la Ordenanza del Registro de Ventas de Bienes Muebles a Plazos indica que los modelos oficiales, deben contener la determinación de la cosa objeto del contrato con las características necesarias para facilitar su identificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 6 y 8, que en relación con los automóviles, indica que su identificación se hará por la matrícula o por el chasis.-Que no es suficiente consignar una de las dos cosas, puesto que sólo lo sería si, así, el bien quedase perfectamente determinado, pues la voluntad del legislador es indudablemente, que el bien quede perfectamente identificado.-Que, sin embargo, esto no ocurre, pues así como el número de chasis sirve para identificar perfecta e indubitadamente los automóviles, no ocurre lo mismo con la matrícula. Todos los vehículos, matriculados o no, tienen número de chasis y sin embargo sólo los matriculados tienen matrícula. Con lo que concluye, que el verdadero dato para identificar un automóvil es el número de chasis y no la matrícula.-Además, según se deduce de los artículos 27, 28, 39, 40, 41, 43 y 44 del Reglamento de Circulación de vehículos (RD 2822/1998 de 23 de Diciembre), los automóviles pueden cambiar de matrícula, lo que podría provocar, que un mismo automóvil haya tenido sucesivamente varias matrículas, con lo que, podría aparecer en dos folios distintos e incluso en dos Registros distintos. Cosa que no ocurriría si se identificasen por el chasis.- La cuestión ya fue abordada por la Resolución de este Centro Directivo de 27 de Enero de 2000, que señalaba que sería más adecuado que la identificación registral se señalara por ambos, evitándose así la inscripción en dos Registros distintos, si bien, no resuelve el tema de este recurso. El tema que se trata no afecta sólo a la inscripción de un bien en un Registro o en otro, sino a la inscripción sobre el bien de actos que entre sí sean contradictorios, pues si el bien no está adecuadamente identificado no habrá forma de evitar que ingresen al Registro titularidades incompatibles. Por todo ello mantiene la nota de calificación, entendiendo que sólo el número de chasis basta para identificar suficientemente los vehículos.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3.1.º del Código Civil; 1.1.º y 7.3.º de la Ley 28/98 de 13 de julio de 1998, de Venta a Plazos de Bienes Muebles; los artículos 4.a).6.º y 11.4.º de la Orden de 19 de julio de 1999, del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de enero de 2000 y las de 21 de octubre, 5 de noviembre y 3 de diciembre de 2002:

1. En el supuesto de hecho del presente recurso se plantea como proceder a la interpretación de la Ordenanza de 19 de Julio de 1.999 que en su artículo 6.º determina que la identificación del automóviles o vehículos a motor, susceptibles de matrícula, tenga lugar a través de esta o del número de chasis.

2. Para ello hay que partir de que el Registro de Bienes Muebles es un Registro de titularidades y gravámenes sobre bienes muebles, y no únicamente un Registro de gravámenes sobre bienes muebles; adoptándose el principio de folio real en el artículo 15 de la Orden de 19 de julio de 1999, que dice que «a cada bien se le abrirá un folio propio y se le asignará un número correlativo», y «el primer asiento será el de inmatriculación del bien».

Por lo expuesto, es necesaria la perfecta identificación del bien, que en el Registro de Bienes Muebles adquiere especial trascendencia debido a la existencia de un Registro Central de Bienes Muebles fuertemente informatizado, donde una imperfecta identificación del bien inscrito supondría que éste quede sin individualizar en dicho Registro, dando con ello lugar a posibles dobles inmatriculaciones, que además se practicarían en diversos Registros provinciales, en contra del principio de seguridad del tráfico y de la finalidad misma del Registro de Bienes Muebles.

3. Centrándonos pues en el objeto del presente recurso, es decir, en si los vehículos quedan suficientemente identificados a efectos de su inscripción en el Registro de Bienes Muebles con sólo indicar el número de su matrícula, debe recordarse que el artículo 11.4.º de la Ordenanza del Registro de Bienes Muebles indica entre las circunstancias que deben contener los modelos oficiales de los contratos inscribibles «la determinación del objeto del contrato con las características necesarias para facilitar su identificación, cumpliendo lo dispuesto en los artículos 6 y 8».

El artículo 6.º permite la identificación de los vehículos por medio de la matrícula o el número de chasis de forma alternativa, por lo que una interpretación literal del mismo obliga a concluir que con una sola de estas circunstancias el bien quede perfectamente identificado, y de acuerdo con el artículo 3.1.º del Código Civil «las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras...» A lo que podemos añadir que no sólo la interpretación literal de la norma lleva consigo esta consecuencia, sino que también una interpretación teleológica o finalista de la misma llevaría consigo la misma consecuencia, ya que la ley no pretende sino una adecuada y lo más perfecta posible identificación de los vehículos que acceden al registro de Bienes Muebles.

Por tanto, parece necesario admitir que para practicar operaciones registrales sobre bienes muebles en el Registro de Bienes Muebles, estos queden identificados por medio de la matrícula o del número de bastidor de forma alternativa, sin que ambos requisitos puedan ser exigidos de forma conjunta, a menos que surjan dudas razonables al Registrador de identificación del vehículo con solo uno de dichos datos.

En este sentido, cabe afirmar, siguiendo un criterio ya apuntado en la Resolución de la DGRN 27 de enero de 2000 que, siendo conocidos ambos datos es conveniente que se proceda a la identificación de los vehículos por la conjunción de ambos, ya que con ello se evitarán no solo posibles dobles inmatriculaciones, sino también que sobre un mismo vehículo puedan acceder al Registro de Bienes Muebles titularidades incompatibles. Y que si bien el número de chasis puede valer por sí sólo para la identificación de los vehículos, dado que es éste único e irrepetible; no cabe decir lo mismo respecto de la matrícula, que como se puede llevar consigo serios problemas de identificación, dada la posibilidad de rematriculaciones, o de que embarguen vehículos aun antes de ser matriculados.

Entendiéndose por tanto que si verdaderamente no fuera posible llevar a cabo la identificación del vehículo por medio de la matrícula del mismo, o tuviera el Registrador dudas fundadas sobre la identidad del vehículo (lo cual no ha sido expresado en la nota de calificación), podría negarse suspender la práctica de la inscripción o anotación solicitada, en tanto el vehículo no quede perfectamente identificado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, por no entender ajustada a derecho la calificación impugnada, que se aparta del tenor literal del art.6 de la Ordenanza del Registro de Bienes Muebles.

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 Registro en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 5 de enero de 2004. La Directora General de los Registros y del Notariado. Fdo.: Ana López-Monís Gallego. Sr. Registrador de Bienes Muebles de Barcelona.

## 3032

*RESOLUCIÓN de 9 de enero de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Jesús García López y doña Francisca Pichel Dalama, contra la negativa del Registrador del Propiedad Interino de Barcelona n.º 11, don Juan-María Díaz Fraile, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Jesús García López y doña Francisca Pichel Dalama, contra la negativa del Registrador del Propiedad Interino de Barcelona n.º 11, don Juan-María Díaz Fraile, a inscribir una escritura de compraventa.

### Hechos

#### I

El 28 de mayo de 2003, mediante escritura pública otorgada ante doña María-Isabel Gabarro Miquel, Notaría de Barcelona, don Jesús García López y doña Francisca Pichel Dalama elevan a público un documento privado de compraventa de 14 de septiembre de 1989 por el que doña Adela P. D. vendió a los otorgantes por mitades indivisas la finca que se describe en la escritura.

#### II

Presentada copia de la escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona n.º 11, fue calificada con la siguiente nota: «Hechos: Presentada en esta Oficina a las once horas y veinticinco minutos del día seis de junio de dos mil tres, escritura autorizada por la Notario de esta ciudad, Doña María-Isabel Gabarro Miquel, el veintiocho de mayo de dos mil tres, protocolo n.º 1.514, que motivó el asiento 1.032 del Diario 94, calificada con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, NO SE PRACTICA la inscripción solicitada por el siguiente motivo o fundamento de Derecho: Falta de autorización judicial para la venta, de conformidad con el artículo 212.1 a) del Código de Familia. Se produce infracción a la prohibición que pesa para adquirir por compra

respecto de las personas que desempeñan cargo tutelar, en cuanto a los bienes de la persona o personas que están bajo su guarda o protección, conforme al artículo 1459.1 del Código Civil. Sin perjuicio del derecho que asiste al interesado de formular demanda ante la jurisdicción, con arreglo a los arts. 66 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, los interesados tienen derecho a instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el art. 275 bis de dicha Ley o recurrir gubernativamente la calificación registral (art. 19 bis de la L.H.), en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la calificación (art. 326 L.H.) presentando dicho recurso, en el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña o la Dirección General de los Registros y del Notariado, en este Registro o en los demás Registros y oficinas previstos en el art. 38.4 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre de R.J. de AA.PP. y del P.A.C. (arts. 324, 325, 326 Y 327 de la L.H.). Barcelona, 25 de junio de 2003. El Registrador Interino. Fdo.: Juan-María Díaz Fraile.»

Dicha calificación fue confirmada por el Registrador de la Propiedad sustituto de Barcelona n.º 14, don Ignacio Santos-Suárez.

#### III

Don Jesús García López y doña Francisca Pichel Dalama, interpusieron recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegaron: 1. Que el documento que se pretende inscribir es la protocolización de una compraventa verificada por los recurrentes en calidad de compradores y D.ª Adela P. D., en calidad de vendedora, el 14 de septiembre de 1984, documentada en el documento privado objeto de protocolización. 2. que la fecha de incapacitación de la vendedora es de 16 de enero de 1991. 3. Que, por tanto, puede afirmarse que la compraventa que contiene el título que nos ocupa resulta plenamente válida y eficaz puesto que se otorga y suscribe en una fecha en la que todas las partes contratantes eran plenamente capaces, procediendo en consecuencia la inscripción de dicho título. En consecuencia, resultando por lo expuesto que en el momento de la incapacitación de la vendedora el bien objeto de la compraventa que se trata ya no era propiedad de la misma, no cabe en absoluto exigir la autorización judicial prevista en el artículo 212 del Código de Familia, ni concurre infracción de la prohibición contenida en el artículo 1459.1 del Código Civil.

#### IV

El Registrador de la Propiedad informó: a) Que la fehaciencia de la que habla el artículo 1227 del Código Civil sólo se extiende «a la fecha» del documento y no a su contenido negocial, ni a la identidad de las personas que en el mismo intervinieron, ni acredita la capacidad natural de dichas personas para la celebración del acto o contrato documentado; b) Que las firmas de las personas que intervinieron en el documento privado para «asistir» a la vendedora no estaban legitimadas; c) Que la exigencia de documento auténtico que establece el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento respecto a los títulos formales que pretenden su acceso al Registro de la Propiedad no puede entenderse satisfecha en este caso, a los efectos de eludir la aplicación de las normas legales que prescriben la intervención autorizatoria del Juez y la prohibición de autocontratación entre tutor y pupilo, por cuanto el documento privado con fecha fehaciente carece de fuerza probante respecto del «hecho que motiva su otorgamiento» (vid. Resolución de 18 de octubre de 1989); d) Que la Ley sujeta a autorización judicial no sólo la enajenación o gravamen de bienes inmuebles, sino también la renuncia de derechos y la cesión a terceros de los créditos que el tutelado tenga contra el tutor (vid. artículos 271, n.º 2 y 3, y 272, n.º 7 del Código Civil y concordantes del Código de Familia de Cataluña, artículo 212, n.º 1 c) y g), por lo que con mayor motivo se han de sujetar a la misma exigencia las cartas o confesiones de pago aplazado que permiten entender extinguidas las deudas que el tutor tuviese contraídas con el tutelado (artículo 1156, n.º 1 del Código Civil), siendo así que del total precio de la compraventa, según el documento privado, sólo se paga en el propio acto una parte, siendo la mayor parte de dicho precio aplazado y ahora confesado su pago en el documento de elevación a público; e) que la intervención de D. Olegario y D.ª Marisol P. D. no es de las que el Código de Familia de Cataluña establece con eficacia sustitutoria de la autorización judicial, ni tiene valor de reconocimiento por no ser ellos los obligados por tal documento (cfr. artículo 1225 del Código Civil); f) Que si bien el artículo 1459 del Código Civil y el artículo 221 del mismo cuerpo legal y concordantes del Código de Familia de Cataluña, prohíben al tutor adquirir por título oneroso bienes del tutelado, el defecto se califica de subsanable para el caso de que llegue a probarse judicialmente el contenido del documento privado.