

el Juez se excede de las facultades representativas que le corresponden ya que involucra al demandado, sin su consentimiento, en una relación jurídica distinta de la que él estableciera.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 661 y 1259 del Código Civil, 526 a 537 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/2000), 460 a 480 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 por aplicación de la Disposición Derogatoria 1, 2.ª de la Ley 1/2000, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 15 de noviembre de 1996, 25 de marzo de 1997, 10 de septiembre de 2001 y 5 de enero, 31 de octubre y 27 de noviembre de 2002.

1. En 1966, en Acto de Conciliación, don Enrique F.R. reconoce haber vendido la finca objeto del recurso a don Pedro A.V. y don Valentín D.F., por mitad y proindiviso.

Habiendo fallecido don Pedro, sus herederos, en unión del otro comprador presentaron, en 2001, contra los herederos desconocidos de don Enrique, demanda de ejecución del Acto de Conciliación anteriormente referido. Como consecuencia de ello, el Juez, en representación de los demandados, otorga escritura de venta a favor de don Valentín y de los herederos de don Pedro.

El Registrador suspende la inscripción por haberse sustituido la relación jurídica entre uno de los demandantes (compradores) y el demandado (vendedor) por una relación directa entre éste y los herederos de aquél. Los interesados recurren.

2. El recurso no puede ser estimado. Como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), el principio básico de nuestro ordenamiento Jurídico, en cuya virtud nadie puede actuar en nombre de otro sin estar autorizado por éste o tener por ley su representación legal (cfr. artículo 1259 del Código Civil), impide la inscripción del negocio formalizado en la escritura calificada; la falta de representación del Juez que, de oficio, vende a los herederos de uno de los demandantes, debe apreciarse en este caso. En efecto, ningún obstáculo hubiera existido si el Juez, en la escritura calificada, actuando en nombre del demandado y los herederos del demandado fallecido, actuando éstos en el lugar de su causante y en su calidad de sucesores del mismo en todos sus derechos y obligaciones (cfr. artículo 661 del Código Civil), se hubieran limitado a manifestar que dan forma pública al contrato de compraventa reconocido en el Acto de conciliación; lo que ocurre es que en la escritura calificada se documenta un contrato claro y sustancialmente distinto al reconocido en tal Acto, tanto en el aspecto subjetivo como en el propio contenido del negocio, pues la relación contractual establecida entre el demandado y el causante de los demandantes es sustituida por una relación directa entre aquél y los herederos de éste, que aparecen así como adquirentes inmediatos, no de su causante, sino del transmitente del mismo, con las consiguientes repercusiones de todo orden: jurídicas (como la alteración del carácter de la adquisición, y, en consecuencia, el diferente alcance de la protección registral, al reflejar una adquisición onerosa, cuando debería ser gratuita, la sujeción del bien en cuestión a la eventual responsabilidad por deudas de la sociedad conyugal del causante premuerto, etc.), fiscales (en cuanto se podría eludir el impuesto sucesorio del comprador premuerto), etc., y esa actuación excede inequívocamente de las facultades representativas que corresponden al Juez, pues de otro modo se provocaría una clara indefensión para el demandado, al involucrarlo, sin su consentimiento, en una relación jurídica distinta de la que él estableciera (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), correspondiendo al Registrador, en el ámbito de su función calificadora, la apreciación de este defecto, como resulta de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, al tratarse de una incongruencia entre el procedimiento seguido y la actuación judicial calificada.

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, 14 de diciembre de 2004.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Esplugues de Llobregat.

## 615

*RESOLUCIÓN de 16 de diciembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Málaga, don Vicente José Castillo Tamarit, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Álora, don Antonio Gallardo Piqueras, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Málaga, don Vicente José Castillo Tamarit, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Álora, D. Antonio Gallardo Piqueras, a inscribir una escritura de compraventa.

### Hechos

#### I

El día 26 de junio de 2004 se presenta para la inscripción, escritura de compraventa otorgada ante el Notario D. Vicente José Castillo Tamarit, el día 27 de mayo de 2004 bajo el número 1.419 de su protocolo. En dicha escritura se realiza la transmisión de una determinada finca rústica, con su edificación, sin que se contenga la declaración del transmitente relativa a la falta de denegación de la prórroga forzosa regulada por la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980, en los términos establecidos por el artículo 91.1 de la misma norma.

#### II

Con fecha 8 de julio de 2004, el Registrador de la Propiedad de Álora decide suspender la inscripción solicitada con base en los artículos 26.1 y 91.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, de 31 de diciembre de 1980, al exigir, el segundo de ellos, que «en toda escritura de enajenación de fincas rústicas el transmitente debe declarar, bajo pena de falsedad, si la que es objeto de la misma se halla o no arrendada y, en este último supuesto, si ha hecho uso en los seis años anteriores a la transmisión del derecho que reconoce el arrendador el referido artículo 26.1».

#### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo, mediante escrito de fecha 26 de julio, contra la anterior calificación alegando esencialmente que la ley que sustentaba la calificación del Registrador se encontraba derogada el día del otorgamiento de la escritura presentada a inscripción, como consecuencia de la entrada en vigor de la ley de 26 de noviembre de 2003 (BOE del día 27 de noviembre de 2003), véase su Disposición Derogatoria única, que precisamente estableció un nuevo marco normativo para los arrendamientos rústicos, sin perjuicio de la norma de derecho transitorio-D.T. 1.ª—que mantiene la vigencia de la Ley derogada para la regulación de las relaciones arrendatarias creadas en virtud de contratos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley. Añade el Notario en su recurso que no cabe entrar en otra clase de consideraciones en una aplicación correcta del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y, por último, recuerda que según las resoluciones de la DGRN de fecha 23 de enero y 17 de noviembre de 2003, la íntegra motivación jurídica de los defectos apreciados por el Registrador deben constar en su nota de calificación, por lo que el posterior informe del mismo sólo debe contemplar cuestiones de mero trámite.

#### IV

El Registrador emitió su informe el día 12 de agosto de 2004 alegando que la ley derogada mantenía su vigencia en virtud de lo dispuesto y con el alcance previsto en la Disposición Transitoria primera de la nueva ley de arrendamientos rústicos (Ley 49/2003).

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6 del Código Civil; 26 y 91 de la Ley de 31 de diciembre de 1980; Disposición Derogatoria única y Transitoria primera de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de enero, 8 de febrero y 17 de noviembre de 2003.

1. Se debate en el presente recurso sobre la pervivencia de una disposición contemplada en una ley derogada, al tiempo de otorgamiento del título presentado a inscripción, singularmente sobre la preceptiva incorporación a una escritura de compraventa de la declaración, bajo pena de falsedad, prevista en el artículo 91.1 de la Ley de 31 de diciembre de 1980 a cargo del arrendador (para el caso de que no estuviera arrendada) relativa a si ha hecho uso en los seis años anteriores a la transmisión del derecho que la misma norma le reconoce en el art. 26 y que le permite oponerse a cualquiera de las prórrogas del contrato previstas en el numeral anterior.

2. El Notario recurre considerando que dicha ley está derogada y no cabe en consecuencia que sirva de fundamento a la calificación formulada por el Registrador, el cual se había limitado a transcribir el texto del ya reseñado art. 91.1 apartado primero.

3. A modo de examen formal previo debe reiterarse por este Centro Directivo (véanse las Resoluciones de 23 de enero, 8 de febrero y 17 de noviembre de 2003), que el informe del Sr. Registrador no es el momento procedimental idóneo para incluir nuevos argumentos o fundamentos en defensa de su nota de calificación y ello por un mero principio de seguridad jurídica que impone al funcionario calificador la exposición en la misma de todos los fundamentos de derecho que, en su opinión, impiden la práctica del asiento solicitado. Menos aún puede utilizarse el informe para replicar al recurrente en una suerte de contestación a la demanda. Cuestión distinta es que dicho informe contenga aspectos de tramitación del expediente como las fechas que constituyen el iter temporal del recurso o las incidencias procedimentales que hayan podido existir.

4. Entrando en el fondo del asunto debe apreciarse que existiendo desde luego una norma de derecho intertemporal como alegan tanto el Notario como el Registrador cual es la Disposición Transitoria primera de la Ley 49/2003 dicha disposición permite la aplicación de normativa anterior a los contratos vigentes al tiempo de la entrada en vigor de aquella. Pero este punto temporal de conexión que permitiría mantener, a pesar de la vigencia de la nueva ley, las normas tuitivas de los derechos de adquisición preferente del arrendatario que consagraba la Ley de 31 de diciembre de 1980 y que precisamente ahora el legislador ha considerado conveniente suprimir, falta en el presente expediente. En efecto, acudiendo a la escritura de compraventa el propietario de la finca manifiesta que se encuentra libre de arriendo el día del otorgamiento de la misma, 27 de mayo de 2004, fecha en que ya entra en vigor la nueva Ley. En consecuencia, ya no procede en dicha fecha, la declaración a cargo del arrendador, prevista por la ley anterior pero omitida por la nueva que la deroga expresamente, para el caso de que la finca no estuviera arrendada. Es decir, una interpretación a sensu contrario para imponer la referida manifestación por no estar la finca arrendada sería extralimitar la pervivencia temporal de una norma expresamente derogada.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 16 de diciembre de 2004.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Álora.

## MINISTERIO DE DEFENSA

**616**

*RESOLUCIÓN 320/38255/2004, de 27 de diciembre, de la Dirección General de Armamento y Material, por la que se homologa la granada de mortero de 120 mm ILUM mod. AE, con espoleta MT-370 (M-A-93), fabricada por la empresa Explosivos Alaveses, S. A.*

Recibida en la Dirección General de Armamento y Material la solicitud presentada por la empresa Explosivos Alaveses, S. A., con domicilio social en la Calle de Paraje de Ollívarre, s/n del municipio de Iruña de Oca (Álava), para la homologación de la Granada de Mortero de 120 mm ILUM mod. AE, con espoleta MT-370 (M-A-93), fabricada en su factoría ubicada en Páramo de Masa (Burgos).

Resultando que por el interesado se ha presentado la documentación exigida por el Reglamento de Homologación de la Defensa, Real Decreto 324/1995 de 3 de marzo (BOE núm. 70) y que el Grupo de Trabajo, constituido para dirigir y coordinar las actuaciones técnicas, mediante informe núm. 1953, de fecha 23 de noviembre de 2004, ha hecho constar que los modelos presentados han superado satisfactoriamente los ensayos establecidos en el STANAG 4225 Edic. 1, documento de referencia para la homologación de esta Granada de Mortero.

Esta Dirección General, de acuerdo con lo establecido en el citado Real Decreto y visto el informe favorable emitido por la Comisión Técnico-Asesora de Homologación, ha acordado homologar, de acuerdo con

el STANAG 4225, Edic. 1, la Granada de Mortero de 120 mm ILUM mod. AE, con espoleta MT-370 (M-A-93), fabricada por Explosivos Alaveses, S. A.

A esta homologación se le asigna la contraseña 1330.08 y validez de dos años a partir de la fecha de esta resolución, pudiendo los interesados solicitar la prórroga de la misma seis meses antes de la expiración de dicho plazo.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Madrid, 27 de diciembre de 2004.-El Director general, Carlos Villar Turrau.

**617**

*RESOLUCIÓN 320/38256/2004, de 27 de diciembre, de la Dirección General de Armamento y Material, por la que se homologa la granada de mortero de 81 mm ILUM mod. AE, con espoleta MT-370 (M-AE-93), fabricada por la empresa Explosivos Alaveses, S. A.*

Recibida en la Dirección General de Armamento y Material la solicitud presentada por la empresa Explosivos Alaveses, S. A., con domicilio social en la Calle de Paraje de Ollívarre, s/n del municipio de Iruña de Oca (Álava), para la homologación de la Granada de Mortero de 81 mm ILUM mod. AE, con espoleta MT-370 (M-AE-93), fabricada en su factoría ubicada en Páramo de Masa (Burgos).

Resultando que por el interesado se ha presentado la documentación exigida por el Reglamento de Homologación de la Defensa, Real Decreto 324/1995 de 3 de marzo (BOE núm. 70) y que el Grupo de Trabajo, constituido para dirigir y coordinar las actuaciones técnicas, mediante informe núm. 1954, de fecha 23 de noviembre de 2004, ha hecho constar que los modelos presentados han superado satisfactoriamente los ensayos establecidos en el STANAG 4225 Edic. 1, documento de referencia para la homologación de esta Granada de Mortero.

Esta Dirección General, de acuerdo con lo establecido en el citado Real Decreto y visto el informe favorable emitido por la Comisión Técnico-Asesora de Homologación, ha acordado homologar, de acuerdo con el STANAG 4225, Edic. 1, la Granada de Mortero de 81 mm ILUM mod. AE, con espoleta MT-370 (M-AE-93), fabricada por Explosivos Alaveses, S. A.

A esta homologación se le asigna la contraseña 1330.07 y validez de dos años a partir de la fecha de esta resolución, pudiendo los interesados solicitar la prórroga de la misma seis meses antes de la expiración de dicho plazo.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Madrid, 27 de diciembre de 2004.-El Director General, Carlos Villar Turrau.

**618**

*RESOLUCIÓN 320/38257/2004, de 27 de diciembre, de la Dirección General de Armamento y Material, por la que se homologa la espoleta MT-370 para granadas de mortero, fabricada por la empresa Explosivos Alaveses, S.A.*

Recibida en la Dirección General de Armamento y Material la solicitud presentada por la empresa Explosivos Alaveses, S.A. (EXPAL), con domicilio social en calle Paraje de Ollívarre, s/n, de Iruña de Oca (Álava), para la homologación de la Espoleta MT-370 para Granadas de Mortero, fabricada en sus factorías ubicadas en El Gordo (Cáceres) y San Sebastián de los Reyes (Madrid).

Resultando que por el interesado se ha presentado la documentación exigida por el Reglamento de Homologación de la Defensa, Real Decreto 324/1995 de 3 de marzo (BOE núm. 70) y que el Grupo de Trabajo, constituido para dirigir y coordinar las actuaciones técnicas, mediante informe núm. 1952, de fecha 23 de noviembre de 2004, ha hecho constar que los modelos presentados han superado satisfactoriamente los ensayos establecidos en el STANAG 4157 Edic. 1, documento de referencia para la homologación de esta Espoleta.

Esta Dirección General, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto y visto el informe favorable emitido por la Comisión Técnico-Asesora de Homologación, ha acordado homologar, de acuerdo con el STANAG 4157, Edic. 1, la Espoleta MT-370 para Granadas de Mortero, fabricada por EXPAL.

A esta homologación se le asigna la contraseña 1390.02 y validez de dos años a partir de la fecha de esta resolución, pudiendo los interesados solicitar la prórroga de la misma seis meses antes de la expiración de dicho plazo.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Madrid, 27 de diciembre de 2004.-El Director General, Carlos Villar Turrau.