

Por lo demás, este Centro Directivo también ha tenido ocasión de pronunciarse acerca de la eficacia de documentos presentados en los registros al objeto no de obtener o lograr la práctica de un asiento, sino con el fin de advertir, ilustrar o incluso condicionar la calificación de otro (cfr., por todas, la Resolución de este Centro Directivo de 2 de enero de 2005). Pero en el caso que motiva el recurso, ocurre que estamos en presencia de un documento (la Certificación Municipal), llamado a provocar un asiento registral (como así ha sucedido) y que es consecuencia de un expediente sancionador en materia urbanística por parcelación ilegal, por lo que se hace necesario que el título que acceda al registro cumpla con aquellos requisitos que imperativamente vengan establecidos por la legislación urbanística para tal finalidad.

La conclusión anterior, por lo demás, resulta claramente avalada por la interpretación conjunta de los apartados tercero y cuarto del artículo 79 del R.D. 1.093/97 de 4 de julio. En efecto, si la afirmación (en el correspondiente acuerdo municipal) de la existencia de peligro de formación de núcleo urbano, o de posible parcelación ilegal, comporta que el Registrador (que previamente habrá dirigido a la Corporación Municipal la comunicación prevista en el apartado 1.º del citado art. 79) haya de denegar la inscripción de las operaciones solicitadas de manera provisional (en tanto no se presentare en el Registro el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el apartado 5.º del precepto, con efectos de prohibición de disponer), con mayor razón esa denegación se impone necesariamente al Registrador cuando la Corporación Municipal ha remitido al Registro, antes de la presentación del título que formaliza la transmisión, la resolución acordando la incoación de expediente con efectos de prohibición de disponer, pues, en tal caso, no procede la comunicación al Ayuntamiento por parte del Registrador que prescribe el apartado 1 del art. 79 del R.D. 1.093/97 de 4 de julio. Precisamente porque la finalidad que aquella comunicación trata preventivamente de provocar ya se ha operado.

Por tanto, el Registrador, a la hora de calificar la compraventa presentada al Registro el 2 de septiembre de 2004, habrá de tener en cuenta la Resolución de la Alcaldía presentada el 18 de agosto de 2004, por lo que el título de compraventa calificado negativamente, para que puede acceder al Registro, habrá de contar, necesariamente, con la preceptiva licencia de parcelación o declaración de innecesariedad de la misma, tal y como resulta del artículo 78 del R.D. 1.093/97 de 4 de julio, en relación con el artículo 66.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto al primero de los defectos de la nota de calificación, confirmándola en sus demás extremos en los términos que resultan de los fundamentos de derecho anteriores.

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, 7 de abril de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Utrera número 1.

9282 *RESOLUCIÓN de 8 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José López Díaz y doña María del Carmen Chaves Pérez contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 1, de Utrera, a inscribir una escritura de compraventa de participación indivisa de finca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José López Díaz y doña María del Carmen Chaves Pérez contra la negativa del Registrador de la Propiedad número uno de Utrera, don Francisco-Manuel Álvarez Moreno, a inscribir una escritura de compraventa de participación indivisa de finca.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Morón de la Frontera (Sevilla), Don José Andujar Hurtado, el día 4 de agosto de 2004 (número de protocolo 479), don Manuel Poley Ruiz y su esposa doña María Rocío Gómez Roldán vendieron a don José López Díaz y su esposa doña María

del Carmen Chaves Pérez, quienes adquirieron para su sociedad de gananciales, mil partes indivisas de las dieciséis mil novecientas sesenta y una partes indivisas con veinticinco décimas de parte indivisas en las que se considera dividida la finca registral 1689 (rustica, radicada en Municipio de Los Molares) del Registro de la Propiedad de Utrera-1, siendo aquella el resto de finca matriz tras segregación y venta practicada. En la escritura, las partes hacían constar que con el acto de enajenación ninguno de ellos adquiriría el uso individualizado de una parte de la finca objeto de dicha escritura, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 66.1.B de la Ley de 17 de diciembre de 2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Utrera-1 el día 2 de septiembre de 2004, previa reseña de los antecedentes de hecho (que sobre la finca registral 1.689 se había practicado con fecha 18 de octubre de 2004, anotación preventiva de incoación de infracción urbanística, con el efecto de la prohibición de disponer que establece el artículo 79, párrafo 5.º del R.D. 1093/97 de 4 de julio y la falta de título previo de adquisición reseñado en la escritura) y de los fundamentos de derecho (art. 18 de la Ley Hipotecaria: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro»; art. 66.1 y 66.3 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía: «1. Se considera parcelación urbanística: a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares. b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. En esta clase de suelo también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo». 3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.»; art. 145 del Reglamento Hipotecario: «Las anotaciones preventivas de prohibición de enajenar, comprendidas en el número segundo del artículo 26 y número cuarto del artículo 42 de la Ley, impedirán la inscripción o anotación de los actos dispositivos que respecto de la finca o del derecho sobre los que haya recaído la anotación, hubiere realizado posteriormente a ésta su titular, pero no serán obstáculo para que se practiquen inscripciones o anotaciones basadas en asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación», fue calificada con la siguiente nota: «Por ello he resuelto DENEGAR LA INSCRIPCIÓN solicitada por los defectos de la falta de licencia urbanística o en su caso la declaración de innecesariedad y por la prohibición de disponer establecida y falta de título previo. De conformidad con el artículo 323 de dicho Reglamento, el asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la notificación de la presente calificación. De conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, podrá solicitar una nueva calificación por el Registrador de Alcalá de Guadaíra competente según cuadro de sustituciones aprobado por resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha uno de Agosto de dos mil tres (BOE número 185 de cuatro de Agosto), conforme a las reglas contenidas en el R.D. 1039/2003 de uno de Agosto (BOE número 184 de dos de Agosto), en los quince días siguientes a la notificación de esta calificación negativa. También contra esta calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, presentado en esta Oficina o en cualquier otro Registro de la Propiedad o en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el plazo de un mes desde que sea recibida la notificación de la presente, en la forma y términos que expresan los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Utrera, a 3 de Noviembre de 2004. El Registrador. Fdo. Francisco Manuel Álvarez Moreno.

III

Don José López Díaz y doña María del Carmen Chaves Pérez interpusieron recurso contra la anterior calificación que tuvo entrada en el Regis-

tro de la Propiedad de Utrera-1 el 20 de diciembre de 2004, en el que alegaron: que había que tener presentes las fechas en que se presentan los diferentes documentos expuestos en la resolución recurrida y su sucesión histórico temporal: a) 02.09.2004, presentación para su inscripción de la referida escritura pública de compraventa. b) 18.10.2004, anotación preventiva de incoación de infracción urbanística, con el efecto de prohibición de disponer que establece el artículo 79, párrafo 5.º del R.D. 1.093/97 de 4 de julio. Que la prioridad en el tiempo la tiene el asiento de presentación del documento público instrumental de la transmisión efectuada por las partes intervinientes, resultando el principio fundamental inspirador de la seguridad jurídica que otorga nuestra Legislación Hipotecaria. Que consecuentemente con lo establecido en el artículo 145 del Reglamento Hipotecario, en relación con los artículos 26 y 42 de la Ley, no se pretende la inscripción de actos posteriores sino anteriores a los que hubiere recaído anotación, de forma que si hubieren sido posteriores, nada tendría que alegar. Que expresamente se reflejaba en la escritura que no se adquiría el uso individualizado de ninguna parte de la finca y que no cabe mantener que la venta de cuotas de participación indivisa, sin atribución de uso individualizado de parte alguna, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. Que compraventas similares habían tenido acceso al Registro en los términos municipales de Utrera, Los Palacios y Villafraña. Que en lo atinente a la falta de título previo de adquisición nada cabía alegar, al resultar requisito indispensable para la inscripción posterior.

IV

El Notario autorizante de la escritura alegó que suscribía íntegramente los fundamentos jurídicos contenidos en el escrito de interposición del recurso.

V

La Alcaldesa Presidente del Ayuntamiento de Los Molares, al amparo de lo dispuesto en el párrafo 5.º de la Ley Hipotecaria, alegó que la aplicación al caso del principio prior tempore potior iure favorecía las pretensiones del Ayuntamiento de Los Molares, habida cuenta de que el 18 de agosto de 2004 fue presentada en el Registro de la Propiedad la Resolución de la Alcaldía de 13 del mismo mes por la que se solicitaba, conforme a los arts. 56 y ss. del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, la inscripción –sic– de las anotaciones preventivas de incoación de expediente sancionador por infracción urbanística muy grave de parcelación ilegal, y de embargo con la prohibición de disponer. Que, por tanto, esa presentación era anterior a la de la presentación para inscripción de la compraventa, el 2 de septiembre de 2004, por lo que con independencia de que la práctica efectiva de las anotaciones preventivas haya sido con fecha posterior, si los recurrentes aducen en su favor la fecha de presentación del documento, igual derecho le asiste al Ayuntamiento. Que pese al tenor del pacto expreso de no adquisición de uso individualizado que se plasmó en la escritura, los hechos se encargaban de evidenciar todo lo contrario, en tanto que los informes y documentos de la Policía Local y Oficina Técnica Municipal demostraban que tales hechos eran constitutivos de parcelación ilegal. Que la anotación preventiva de prohibición de disponer traía causa del expediente sancionador incoado al vendedor, siendo una consecuencia del mismo.

VI

El Registrador de la Propiedad emitió el preceptivo informe. Del mismo, y por tratarse de cuestiones de mero trámite, hay que tomar la referencia que realiza a la situación registral de la finca 1689, objeto de la nota recurrida. Con fecha 18 de agosto de 2004 (asiento 265, al folio 132 del Diario 147) se presentó certificación administrativa y, tras la retirada y devolución de la misma por subsanación de defectos, se practicó con fecha 18 de octubre de 2004 anotación preventiva de incoación de expediente de infracción urbanística, anotación preventiva de embargo y prohibición de disponer que establece el artículo 79 párrafo 5.º del Real Decreto 1093/97 de cuatro de Julio. Con fecha dos de Septiembre de dos mil cuatro, se presentó la escritura que es objeto de la nota recurrida.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 26.2 de la Ley Hipotecaria; 66 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía; 145 del Reglamento Hipotecario; 78 y 79, párrafo 5.º del R.D. 1.093/97 de 4 de julio; las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 1912 y 22 de marzo de 1943, y las Resoluciones de esta Dirección General de 7 de febrero de 1959, 22 de octubre y 2 de diciembre de 1998, 28 de julio de 1999, 23 de octubre de 2001, 23 de junio de 2003 y 2 de enero de 2005 entre otras.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso, los siguientes:

a) Con fecha dos de Septiembre de dos mil cuatro, se presentó en el Registro de la Propiedad de Utrera-1 copia auténtica de la escritura otorgada ante el Notario de Morón de la Frontera (Sevilla) Don José Andujar Hurtado, el día 4 de agosto de 2004 (número de protocolo 479), en la que don Manuel Poley Ruiz y su esposa doña María Rocío Gómez Roldán vendieron a don José López Díaz y doña María del Carmen Chaves Pérez, quienes adquirieron para su sociedad de ganancias, mil partes indivisas de las dieciséis mil novecientas sesenta y una partes indivisas con veinticinco décimas de parte indivisas en las que se considera dividida la finca registral 1689 (Municipio de Los Molares) de dicho Registro, siendo aquella resto de finca matriz tras segregación y venta formalizada. En la escritura, las partes hacían constar que, con el acto de enajenación, ninguno de ellos adquiriría el uso individualizado de una parte de la finca objeto de dicha escritura, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 66.1.B de la Ley de 17 de diciembre de 2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b) Con anterioridad, el 18 de agosto de 2004, se había presentado en dicho Registro (asiento 265, al folio 132 del Diario 147) certificación administrativa que provocó, el 18 de octubre de 2004, la práctica de anotación preventiva de incoación de expediente de infracción urbanística, anotación preventiva de embargo y prohibición de disponer prevista en el artículo 79 párrafo 5.º del Real Decreto 1093/97 de cuatro de Julio.

c) El registrador deniega la inscripción de la escritura de compraventa presentada por tres defectos: falta de licencia urbanística o en su caso la declaración de innecesariedad; por la prohibición de disponer establecida, y por falta de título previo.

d) A ello alegan los recurrentes en el recurso interpuesto, que la prioridad la tiene el asiento de presentación del documento público instrumental –sic– de la transmisión efectuada por las partes intervinientes, resultando el principio fundamental inspirador de la seguridad jurídica que otorga nuestra Legislación Hipotecaria, dado que, consecuentemente con lo establecido en el artículo 145 del Reglamento Hipotecario, en relación con los artículos 26 y 42 de la Ley, no se pretende la inscripción de actos posteriores sino anteriores a los que hubiere recaído anotación. Que expresamente se reflejaba en la escritura que no se adquiría el uso individualizado de ninguna parte de la finca y que no cabe mantener que la venta de cuotas de participación indivisa, sin atribución de uso individualizado de parte alguna, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. Concluía indicando que, en lo atinente a la falta de título previo de adquisición, nada cabía alegar, al resultar requisito indispensable para la inscripción posterior.

e) La Alcaldesa Presidente del Ayuntamiento de Los Molares, al amparo de lo dispuesto en el párrafo 5.º del artículo 327 de la Ley Hipotecaria alegó que la presentación de la Certificación que motivó la práctica de la anotación preventiva era anterior a la de la (fecha de) presentación para inscripción de la compraventa y que, pese al tenor del pacto expreso de no adquisición de uso individualizado que se plasmó en la escritura, los hechos se encargaban de evidenciar todo lo contrario, en tanto que los informes y documentos de la Policía Local y Oficina Técnica Municipal demostraban que tales hechos eran constitutivos de parcelación ilegal. Que la anotación preventiva de prohibición de disponer traía causa del expediente sancionador incoado al vendedor, siendo una consecuencia del mismo.

2. De lo anteriormente expuesto, resultan que han de ser examinadas en esta Resolución las dos primeras cuestiones que el Registrador de la Propiedad señala en su nota como impeditivas de la inscripción (el tercer defecto, falta de título previo, no ha sido recurrido), toda vez que, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, la Resolución que resuelva el recurso ha de versar exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador.

3. Por lo que se refiere a los efectos que ha de desplegar la anotación preventiva practicada en 18 de octubre de 2004, es indudable que la prioridad tabular viene determinada, al disponerlo así el artículo 24 de la Ley Hipotecaria, por la fecha del asiento de presentación. Cosa distinta, por el contrario, es determinar el efectivo alcance de la prioridad de la anotación en orden a la forma en que la misma cierre, o no, el Registro. Tratándose de las anotaciones preventivas de prohibición de disponer que traigan su causa en resolución administrativa (cfr. artículo 26.2 de la Ley Hipotecaria con carácter general y art. 79, párrafo 5.º del R. D. 1.093/97 de 4 de julio «sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística», en el caso de la presente resolución), el efecto de cierre registral viene claramente determinado por el tenor del artículo 145 del Reglamento Hipotecario, que lo restringe a los actos dispositivos que se hayan realizado con posterioridad a la práctica de la misma anotación; no respecto de los anteriores. Algo, por lo demás, plenamente consecuente con la naturaleza instrumental de la anotación preventiva que despliega sus efectos frente a terceros –no se olvide– como enervante de la fe pública del Registro.

Por consiguiente, no teniendo reflejo tabular dicha anotación preventiva (siquiera en el Libro Diario) al tiempo del otorgamiento de la escritura de venta, sino tiempo después, aquella no puede provocar el cierre

registral respecto de dicho título, por lo que, en este concreto apartado, la nota de calificación debe de ser revocada.

Distinta suerte, por el contrario, ha de seguir la segunda objeción que plantea la nota de calificación.

4. Por lo que se refiere a la exigencia de Licencia de Parcelación, o Declaración de Innecesariedad de la misma, bien es cierto que el título calificado contiene una manifestación de las partes en el sentido de que el negocio jurídico en él instrumentado no implicaba la adquisición del uso individualizado de una parte de la finca objeto de dicha escritura (a efectos de lo dispuesto en el art. 66.1.B de la Ley de 17 de diciembre de 2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía); pero con anterioridad a la presentación de dicho título en el Registro (prorrogado con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria por el despacho de título previo que será causa de la anotación preventiva de prohibición de disponer, tal y como indica el Registrador en su nota de calificación) ha accedido otro título – con virtualidad tabular – que pone de manifiesto la existencia, a los efectos previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de una posible parcelación ilegal que ha motivado la apertura de un expediente sancionador.

Sobre las cuestiones que provoca la toma en consideración, a efectos de la prioridad registral y de la formulación de la nota de calificación por parte del Registrador de títulos presentados en el Diario, este Centro Directivo ha tenido la ocasión de pronunciarse en reiteradas ocasiones, poniendo de manifiesto que la calificación de un documento ha de realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos incompatibles presentados con posterioridad. No es éste –por contra el caso que nos ocupa, en el que estamos en presencia de un título (la Certificación de la que trae causa la anotación practicada) que ha accedido al registro antes que el título que ha motivado la calificación negativa del Registrador, y que si bien no es un acto administrativo firme, sí que patentiza una situación de hecho (dotada de enorme relevancia por el Real Decreto 1.093/97 como veremos más adelante) y que ha de ser tenida en cuenta por el Registrador en su calificación en aras del cumplimiento de lo establecido por la Legislación Urbanística aplicable.

Por lo demás, este Centro Directivo también ha tenido ocasión de pronunciarse acerca de la eficacia de documentos presentados en los registros al objeto no de obtener o lograr la práctica de un asiento, sino con el fin de advertir, ilustrar o incluso condicionar la calificación de otro (cfr., por todas, la Resolución de este Centro Directivo de 2 de enero de 2005). Pero en el caso que motiva el recurso, ocurre que estamos en presencia de un documento (la Certificación Municipal), llamado a provocar un asiento registral (como así ha sucedido) y que es consecuencia de un expediente sancionador en materia urbanística por parcelación ilegal, por lo que se hace necesario que el título que acceda al registro cumpla con aquellos requisitos que imperativamente vengan establecidos por la legislación urbanística para tal finalidad.

La conclusión anterior, por lo demás, resulta claramente avalada por la interpretación conjunta de los apartados tercero y cuarto del artículo 79 del R.D. 1.093/97 de 4 de julio. En efecto, si la afirmación (en el correspondiente acuerdo municipal) de la existencia de peligro de formación de núcleo urbano, o de posible parcelación ilegal, comporta que el Registrador (que previamente habrá dirigido a la Corporación Municipal la comunicación prevista en el apartado 1.º del citado art. 79) haya de denegar la inscripción de las operaciones solicitadas de manera provisional (en tanto no se presentare en el Registro el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el apartado 5.º del precepto, con efectos de prohibición de disponer), con mayor razón esa denegación se impone necesariamente al Registrador cuando la Corporación Municipal ha remitido al Registro, antes de la presentación del título que formaliza la transmisión, la resolución acordando la incoación de expediente con efectos de prohibición de disponer, pues, en tal caso, no procede la comunicación al Ayuntamiento por parte del Registrador que prescribe el apartado 1 del art. 79 del R.D. 1.093/97 de 4 de julio. Precisamente porque la finalidad que aquella comunicación trata preventivamente de provocar ya se ha operado.

Por tanto, el Registrador, a la hora de calificar la compraventa presentada al Registro el 2 de septiembre de 2004, habrá de tener en cuenta la Resolución de la Alcaldía presentada el 18 de agosto de 2004, por lo que el título de compraventa calificado negativamente, para que puede acceder al Registro, habrá de contar, necesariamente, con la preceptiva licencia de parcelación o declaración de innecesariedad de la misma, tal y como resulta del artículo 78 del R.D. 1.093/97 de 4 de julio, en relación con el artículo 66.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto al primero de los defectos de la nota de calificación, confirmando en sus demás extremos en los términos que resultan de los fundamentos de derecho anteriores.

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, 8 de abril de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Utrera número 1.

9283

RESOLUCIÓN de 13 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Martínez Fernández, contra la negativa del registrador de la propiedad de Pontevedra n.º 1, a inscribir una escritura de protocolización, ratificación y elevación a público de documento privado.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Martínez Fernández, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Pontevedra, n.º 1, don Juan Carlos González Nieto, a inscribir una escritura de protocolización, ratificación y elevación a público de documento privado.

Hechos

I

El 29 de diciembre de 2003 ante el Notario de Pontevedra, don Eduardo Méndez Apenela fue otorgada escritura de protocolización, ratificación y elevación a público de documento privado en la que intervienen de una parte, D.ª Isabel C. H., don Enrique C. C., don José C. C., D.ª M.ª del Carmen P. H., en su propio nombre y representación de su hija Jessica C. P., y don Santiago C. P., y de otra, don Juan Martínez Fernández.

El documento privado que se eleva público, se había formalizado el 17 de Octubre de 1.977 entre don Enrique C. L. y don Juan Martínez Fernández, y comprendía la venta por el primero al segundo de la finca rústica «veiga do trigo», registral, n.º 9.045 del Registro de la Propiedad de Pontevedra, n.º 1.

Según resulta de la escritura el Sr. Martínez Fernández presentó demanda en juicio declarativo, tramitada por el Juzgado de Primera Instancia, n.º 4 de Pontevedra, contra los herederos de don Enrique C. L. (fallecido en estado de viudo, bajo testamento, en el año 1.990) para elevación a público del documento privado, en cuyo procedimiento (n.º 247/2003) recayó Sentencia de 15 de Julio de 2003, en la que se condena a los demandados a elevar a público el documento privado que antes se ha hecho referencia, de compraventa de la finca citada.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Pontevedra, n.º 1, fue calificada con la siguiente nota: «Hechos 1.–Con fecha 19 de enero de 2004, fue presentado en este Registro con el asiento 202, al folio 140 del Diario 110, primera copia de la escritura otorgada el 19 de diciembre de 2003, ante el Notario de Pontevedra, Don Eduardo Menéndez Apénela con el número 5.902 de su protocolo, en la que los herederos de Don Enrique C. L., como vendedores y Don Juan Martínez Fernández, como comprador, ratifican y elevan a público el documento privado de compraventa de la finca denominada «Veiga do Trigo», inscrita en este Registro a nombre de D. Enrique C. L., al folio 222 del libro 120 de Pontevedra, Tomo 365, finca registral número 9.045, inscripción 1.ª Fundamentos de derecho. Considerando: 1.º) Que, si bien no es necesaria en este caso la previa inscripción a favor de los herederos, la ratificación de la compraventa debe ser otorgada por todos los herederos de Don Enrique C. L. (Art.º 20 pf.º 5-1.ª Ley Hipotecaria). 2.º) Que, el título de la sucesión hereditaria a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, la declaración judicial de herederos abintestato o la correspondiente acta de notoriedad (Art.º 14 Ley Hipotecaria). 3.º) Que, la falta de presentación del testamento y los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad constituye defecto que impide la inscripción (Art.º 78 del Regt.º Hipotecario). Calificación Se suspende la inscripción solicitada por el defecto subsanable de la falta de presentación de los certificados de defunción, certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad y del Testamento, o en su caso, declaración de herederos intestados de Don Enrique C. L., Doña Dolores C. H. y Don Juan C. C. Contra esta calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del plazo de un