

sí, por su cónyuge o para que la cultive alguno de sus hijos, descendientes, mayores de dieciséis años, en quien concurra o se proponga adquirir la condición de profesional de la agricultura. En definitiva, la Ley de 1980 protegía al arrendatario articulando un sistema de acceso a la propiedad de las fincas arrendadas con preferencia respecto de terceros.

3. Situado el objeto del recurso, es preciso determinar si la transmisión que contempla la presente escritura se entiende referida a la legislación actual o a la de 31 de Diciembre de 1980, en cuyo caso sería precisa la manifestación que contemplaba su artículo 91 en relación al artículo 26.1. Para resolverlo hay que acudir a lo dispuesto por la Disposición Transitoria Primera de la Ley de 26 de marzo de 2003, conforme a la cual «los contratos de arrendamiento y aparcería vigentes a la entrada en vigor de la misma, se regirán por la normativa al tiempo de su celebración».

Como señalara la Resolución de 16 de Diciembre de 2004, la Disposición Transitoria Primera de la Ley 49/2003, permite la aplicación de la normativa anterior a los contratos vigentes al tiempo de entrada en vigor de aquella, aunque no a los posteriores ya que sería extralimitar la pervivencia temporal de una norma expresamente derogada.

La escritura que motiva el presente recurso fue autorizada en mil novecientos ochenta y ocho, antes de la entrada en vigor de la Ley 49/2003 siendo preciso, por tanto, manifestación del transmitente sobre la situación arrendaticia de la finca y denegación de prórrogas exigidas por el texto legal de 1980. Este es el criterio que esta Dirección General había reiterado siempre para la legislación entonces vigente, cual es la necesidad de manifestar la situación arrendaticia de las fincas de conformidad con los citados artículos 91 y 26.1, a los efectos de inscribir las transmisiones a las que aquellas se refieran en el Registro, si bien no es necesario que se usen idénticos términos que el precepto legal (véanse Resoluciones de 10 de Noviembre de 1986 y 11 de enero de 1994).

En cuanto a las consideraciones del recurrente sobre la intrascendencia en esta manifestación dada la profesión del transmitente, la fecha de su adquisición y posterior enajenación, la posible prescripción de acciones y, en definitiva, el transcurso del tiempo, no pueden ser tenidas en cuenta o impuestas al Registrador en su calificación limitada en los términos del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento.

En consecuencia esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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, 30 de junio de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Almedralejo (Badajoz).

15108 *RESOLUCIÓN de 1 de julio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Mercantil Euroactivos Inmobiliarios, S. L., contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 23, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por D. Jesús Manuel Martínez Blanco, como Administrador solidario de la Mercantil Euroactivos Inmobiliarios, S. L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid, n.º 23, D. Ángel García Miranda, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El 29 de julio de 2004, ante el Notario de Madrid, D. Luis de la Fuente O'Connor, fue otorgada escritura de compraventa entre D.ª María-Josefa R. R. y la representación de la Mercantil Euroactivos Inmobiliarios, S.L. En dicha escritura se establece: «Extinción de la facultad resolutoria.-Una vez satisfechas las cantidades aplazadas, bastará para hacer constar el pago del precio aplazado, el acta en que se acreditare estar en poder de la parte compradora los pagarés reseñados, documento sustitutivo o certificado bancario».

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, n.º 23 de Madrid, fue calificada con la siguiente nota: «Conforme a lo dispuesto en

el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, se extiende la siguiente nota de calificación: Inscrito el precedente documento, número de protocolo 2462/2004 del Notario de Madrid Don Luis de la Fuente O'Connor, que ha causado en este Registro el asiento de prestación número 1663 del diario 26, en el tomo 1916-348 del archivo, folio 57, finca número 15760, inscripción 1.ª Se ha completado el párrafo segundo de la condición resolutoria con lo siguiente: «sin perjuicio de la calificación del Registrador de la Propiedad a tenor de la jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y por ser el procedimiento registral materia de orden público no regulable por la autonomía de la voluntad de las partes intervinientes, conforme a las Resoluciones de dicha Dirección General de 3 y 4 de diciembre de 1986, 16 de septiembre de 1987 y 19 de julio de 1994. Se acompaña la nota simple informativa a que se refiere el artículo 19 bis párrafo primero de la Ley Hipotecaria. Denegada la inscripción de la extinción de la facultad resolutoria expresada en el último párrafo de la condición resolutoria por lo siguiente: Hecho: Por ser los pagarés documentos privados, creados por particulares y carentes de datos identificativos inequívocos, que permitan asegurar que los pagarés incorporados a un acta, o documento sustitutivo o un certificado bancario, son los mismos que se emitieron al otorgar la escritura de compraventa, lo que no permite tener justificado a efectos registrales, el pago del precio aplazado y por tanto la extinción de la obligación. Fundamento de Derecho: Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero de 1999. (B.O.E. 3 de marzo). Siendo insubsanable el defecto apreciado no procede tomar anotación preventiva conforme al artículo 65 de la Ley Hipotecaria. Puede interponerse recurso gubernativo y contra su resolución puede recurrirse en el orden jurisdiccional civil, en la forma y plazo que establecen los artículos 324 a 328 de la Ley Hipotecaria, o solicitar calificación alternativa, conforme al Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de agosto de 2003, sin perjuicio del recurso antes citado. Madrid, ocho de septiembre de dos mil cuatro. Madrid, nueve de septiembre de dos mil cuatro. El Registrador. Firma Ilegible».

III

D. Jesús Manuel Martínez Blasco, en nombre de Euroactivos Inmobiliarios, S.L., interpuso recurso gubernativo contra la expresada calificación, y alegó: 1.º Que el Registrador fundamenta la denegación de la inscripción de la extinción de la facultad resolutoria en la Resolución de 12 de febrero de 1999. Que el supuesto que dio origen a aquella resolución es distinto al de este caso, puesto que en el título calificado quedan incorporados como documentos unidos, las fotocopias de los pagarés obtenidos por fedatario público. Que la fuerza probatoria de los documentos autorizados por Notario con arreglo a derecho aparece reconocida en el artículo 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 2.º Que dada la diferencia en los presupuestos de hecho, no puede aplicarse aquella fundamentación jurídica a este caso: La extinción de la facultad resolutoria vendría a encuadrarse en el párrafo 2.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. El acta acreditativa de estar en poder de la parte compradora los pagarés reproducidos, deben ser documentos suficientes a efectos de cancelación, en su momento, de la condición resolutoria, ya que no es de aplicación en el presente caso lo establecido en el artículo 179 del Reglamento Hipotecario al no tratarse de cancelación de un derecho real y su correspondiente inscripción, no haciéndose preciso el consentimiento de la acreedora que en la escritura de la que trae causa este recurso, no se ha procedido a la simple consignación de determinados datos de los pagarés, sino a su fiel y exacta reproducción que debe permitir el cotejo por el Notario, en su presentación por la parte compradora y la expedición del acta acreditativa de encontrarse éste en poder de los mismos pagarés librados y reproducidos en la escritura de compraventa. Que, finalmente, resulta de plena aplicación el principio de concordancia entre el contenido del Registro y la realidad jurídica extraregistrarial al haber quedado suficientemente acreditada la extinción por pago de la condición resolutoria.

IV

El Notario autorizante de la escritura informó: Que los pagarés son documentos privados no es una objeción válida, pues las letras de cambio son también documentos privados y jamás se ha dudado de la cancelación de la condición resolutoria que garantiza el precio aplazado cuando el aplazamiento se instrumenta en letras de cambio. Que los pagarés tienen «datos identificativos inequívocos» porque están reproducidos fotostáticamente en la escritura y no cabe mayor identificación que su propio facsímil. Que, a mayor abundamiento, estos pagarés llevan una numeración propia procedente de «La Caixa», cuya credibilidad no puede desconocerse. Que se considera que la calificación debe ser reformada en el sentido de que la estipulación debatida es inscribible en el Registro de la Propiedad.

V

El Registrador de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo mediante escritos de 25 de octubre de 2004.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1504 del Código Civil; 1, 2, 3, 23, 40, 79 y 82 de la Ley Hipotecaria; 56, 59, 173 y 179 de su Reglamento; y las Resoluciones de esta Dirección General de 30 de mayo de 1980, 3 y 4 de diciembre de 1986, 30 de octubre de 1989, 2 de septiembre de 1992, 30 de mayo de 1996 y 12 de febrero de 1999.

1. Se presenta en el Registro escritura de compraventa en la que parte del precio queda aplazado. La parte aplazada se incorpora a unos pagarés con distintos vencimientos, fotocopia de los cuales queda unida a la matriz y se refleja en la copia presentada, estableciéndose la correspondiente condición resolutoria. Se establece también la siguiente cláusula: «Extinción de la facultad resolutoria. Una vez satisfechas las cantidades aplazadas, bastará para hacer constar el pago del precio aplazado, el acta en que se acreditará estar en poder de la parte compradora los pagarés reseñados, documento sustitutivo o certificado bancario».

El Registrador practica la inscripción de la venta y de la condición resolutoria, denegando la inscripción de la cláusula transcrita «por ser los pagarés documentos privados, carentes de datos identificativos inequívocos que permitan asegurar que los pagarés incorporados a un acta, o documento sustitutivo o un certificado bancario, son los mismos que se emitieron al otorgar la escritura de compraventa, lo que no permite tener justificado a efectos registrales, el pago del precio aplazado y por tanto la extinción de la obligación». El interesado recurre.

2. Uno de los principios básicos de nuestro sistema hipotecario es el de la salvaguarda judicial de los asientos del Registro, y la consiguiente exigencia para su rectificación del consentimiento del titular o, subsidiariamente, resolución judicial oportuna. Al mismo tiempo, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que dicho principio debe cohererarse con el no menos importante de concordancia entre el contenido del Registro y a la realidad jurídica extraregistrada, de modo que acreditada suficientemente (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria) la extinción del derecho inscrito, procedería la cancelación del asiento respectivo sin que sea necesario el consentimiento adicional del titular registral, y lo mismo ocurrirá, dada la accesoriedad del derecho real de hipoteca, cuando la obligación asegurada quede extinguida por el pago y éste se justifique debidamente al Registrador.

Por lo anterior, si lo que se pretende es cancelar la hipoteca constituida en garantía del precio aplazado porque ha tenido lugar su pago, será necesario justificar la realidad de dicho pago y su correspondencia con el crédito garantizado. Lo que ocurre en el caso debatido es que el precio aplazado se incorporó a unos pagarés, que son documentos privados, creados por particulares y carentes de datos identificativos inequívocos que permitan asegurar que los pagarés incorporados e inutilizados en el acta son los mismos que los que se emitieron al otorgar la escritura de compraventa (sin que, a tal efecto, pueda estimarse suficiente el hecho de que haya quedado incorporada a la escritura de compraventa fotocopia de dichos pagarés, por falta de garantía de que los que se presentan para la cancelación sean los mismos documentos fotocopiados), por lo que la tenencia de los mismos por el comprador no permite tener por justificado a efectos registrales el pago del precio aplazado, ni, por consiguiente, la extinción de la garantía por la extinción de la obligación.

No es, por otra parte, aplicable a este supuesto la doctrina de esta Dirección General referente a la cancelación de las garantías cuando el precio aplazado se incorpora a letras de cambio, ya que éstas están impresas por un organismo oficial y tienen datos identificativos suficientes (número y serie) para establecer aquella correlación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar 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, 1 de julio de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 23 de Madrid.

15109 RESOLUCIÓN de 6 de julio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Valencia don Carlos Salto Dolla, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Viver, a inmatricular una finca.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valencia don Carlos Salto Dolla, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de

Viver, don Miguel Soria López, a inmatricular una finca, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En escritura de 25 de mayo de 2001, doña M.^a Encarnación I.S., compraba a su madre una casa y una finca rústica no inscritas. Intervenia en la escritura además de por sí, en nombre de su madre, en virtud de poder a su favor conferido donde se preveía la autocontratación.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad la escritura junto con Acta de notoriedad autorizada con anterioridad en la que el Notario declara la notoriedad de que el dominio de las fincas corresponde a la vendedora, fue objeto de la siguiente calificación: Calificado el documento que predecía conforme al artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción por haberse observado los defectos subsanables siguientes: 1.—Se pretende inmatricular una casa sin que se acredite la antigüedad de la construcción, siendo así que el cumplimiento de la legalidad urbanística también se exige para el caso de las inmatriculaciones, tal y como señalan las R.D.G.R.N. de 22-07-98 y 9-10-2000. 2.—Se acompaña al título inmatriculador Acta de notoriedad otorgada por Notario incompetente. Es cierto que el artículo 298 del Reglamento Hipotecario se remite al artículo 209 del Reglamento Notarial y que en el mismo no se exige competencia territorial al notario. Pero también es cierto que el artículo 209 del Reglamento Notarial regula las actas de notoriedad en general, y que en todos los supuestos en que se regulan actas de notoriedad en particular (artículo 209 bis del Reglamento Notarial y 203 de la Ley Hipotecaria) sí que se establece el criterio de la competencia territorial. Las actas de notoriedad complementarias de título público tienen por objeto comprobar la notoriedad de que el transmitente es tenido por dueño de la finca que se pretende inmatricular. Este hecho notorio se produce en el lugar en que radica la finca, por lo que resulta lógico que sólo el Notario con competencia para actuar en el lugar donde radique la finca pueda apreciar dicha notoriedad. Por otra parte, las actas de notoriedad no requieren unidad de acto, ni se puede declarar la notoriedad en caso de oposición de un tercero. En el presente caso, sólo consta una fecha en el acta de notoriedad, por lo que parece desprenderse que se declaró la notoriedad con unidad de acto. Con ello resulta del todo punto imposible que un tercero interesado pudiera tener conocimiento de la tramitación del acta y, consiguientemente ejercitar la oposición a que tiene derecho, tal y como resulta de último párrafo del artículo 209 del Reglamento Notarial. Por lo que habría que concluir que no estamos en presencia de un acta de notoriedad sino, a lo sumo, ante un acta de manifestaciones, que no sirve de complemento al título público a efectos inmatriculadores. Contra la presente nota de calificación puede interponerse recurso en el plazo de cuatro meses desde la fecha de la misma, ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, de conformidad con los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, sin perjuicio de los recursos jurisdiccionales que correspondan sobre la nulidad o validez del título. Viver, a 30 de julio de 2001. El Registrador. Firma ilegible.

III

El Notario don Carlos Salto Dolla, interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: I) Con relación al defecto uno, que la legislación urbanística impone el requisito para las declaraciones de obra nueva pero no para la inmatriculación de edificios; que si resulta del acta de notoriedad que la vendedora era dueña en 1972, resulta probada la existencia del edificio en tal fecha, estando implícita la prescripción de cualquier acción de restablecimiento de la legalidad urbanística. II) Con relación al segundo defecto, que ni el artículo 298 del Reglamento Hipotecario ni el 209 del Reglamento Notarial exigen competencia territorial al Notario y no procede la aplicación analógica de normas conforme al artículo 4 Código Civil por ser éste un supuesto regulado expresamente.

IV

El Registrador emitió su informe. El Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana confirmó la nota del Registrador. El Notario apeló contra el Auto del Tribunal Superior de Justicia.