

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 salvaguardia 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 extraregistrarial, de modo que acreditada suficientemente (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria) la extinción del derecho inscrito, procederá la cancelación del asiento respectivo sin que sea necesario el consentimiento adicional del titular registral, y lo mismo ocurrirá, dada la accesoriidad 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 fotocopados), 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. Intervenía 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 precede 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.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 22 de la Ley del Suelo de 1998, 201, 202 y 203 de la Ley Hipotecaria, 51, 285 y 286 de su Reglamento, 209 y 209 bis del Reglamento Notarial y las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de julio de 1998 y 9 de octubre de 2000.

1. Se presenta en el Registro una escritura de venta de una casa y una finca rústica, y un acta de notoriedad autorizada con anterioridad en la que el Notario declara la notoriedad de que el dominio sobre dichas fincas pertenecía a la vendedora.

El Registrador suspende la inmatriculación por los siguientes defectos: 1) No acreditarse la antigüedad de la construcción, a efectos de comprobar el cumplimiento de la legalidad urbanística, y 2) falta de competencia territorial del Notario, que autoriza el acta en una población distinta de donde se hallan las fincas, por no tener competencia en esta última. El Notario recurre, confirmando la calificación el Presidente del Tribunal Superior y apelando el recurrente.

2. En cuanto al primero de los defectos, ha de ser confirmado. El hecho de que no se trate de una obra nueva, sino de la inmatriculación de una casa, no supone una normativa distinta pues, como ha dicho ya este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), el artículo 22 de la Ley del Suelo de 1998 es aplicable a toda hipótesis de acceso al Registro de las edificaciones, ya que si uno de los modos en que tales edificaciones pueden tener acceso es su descripción en los títulos referentes al inmueble (artículos 208 de la Ley Hipotecaria y 308 de su Reglamento), no hay duda de la aplicación al supuesto del citado precepto, sin perjuicio de la aplicación de la Disposición Transitoria Quinta, pero, en este último caso, habrá que acreditar que la edificación es anterior a la Ley 8/1990, y que, o bien está realizada conforme a la normativa urbanística vigente al tiempo de la edificación, o bien que, respecto de la misma, no cabe ya dictar medidas de restablecimiento de tal legalidad.

3. El segundo de los defectos no puede ser confirmado. Ni el artículo 298 del Reglamento Hipotecario ni el 209 del Reglamento Notarial requieren la competencia territorial del Notario, no pudiendo aplicarse en esta materia por analogía lo que se establece para otros supuestos de inmatriculación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto, confirmando el Auto presidencial y la calificación del Registrador en cuanto al primero de los defectos y revocándolos en cuanto al segundo.

Madrid, 6 de julio de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

15110

RESOLUCIÓN de 8 de julio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra el acuerdo dictado por el Encargado del Registro Civil Consular de España en Tetuán (Marruecos), en las actuaciones sobre opción a la nacionalidad española.

En las actuaciones sobre opción a la nacionalidad española remitidas a este Centro en trámite de recurso por virtud del entablado por la interesada contra acuerdo del Juez Encargado del Registro Civil Consular de Tetuán.

Hechos

1. Por escrito presentado en el Registro Civil Consular el 3 de noviembre de 2003 Don T. H., de nacionalidad española, vecino de Ceuta, solicitaba la opción a la nacionalidad española de su hija S. Z., nacida el 1 de enero de 1982 en Tetuán (Marruecos). Adjuntaba al escrito: fotocopia de la certificación literal de nacimiento de ella y fotocopia de certificación literal de nacimiento de él con anotación marginal de nacionalidad española por residencia.

2. Visto lo solicitado y la documentación aportada, el Ministerio Fiscal emite informe con fecha 20 de febrero de 2004 informando desfavorablemente la solicitud de opción formulada por la interesada ya que la misma cuenta actualmente con 21 años caducando su derecho de opción. El Juez Encargado del Registro Civil dictó acuerdo con fecha 20 de febrero de 2004 denegando la opción a la nacionalidad española ya que la interesada estuvo bajo la patria potestad de un español pero solicitó la opción a la misma cuando su derecho ya había caducado, de conformidad con el artículo 20 del Código Civil.

3. Notificada la resolución al Ministerio Fiscal y a la interesada, ésta presentó recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado alegando que el derecho a optar a la nacionalidad debería prolongarse hasta los 22 años y la fecha de su solicitud la realizó a los 21 años de edad.

4. De la tramitación del recurso se dio traslado al Ministerio Fiscal que se reiteró en su informe de fecha 20 de febrero de 2004. El Juez Encargado del Registro Civil confirmó el auto apelado remitiendo las actuaciones a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

I.—Vistos, los artículos 20 del Código Civil; 15, 16, 46 y 64 de la Ley del Registro Civil; 66, 68 y 226 a 229 del reglamento del registro Civil y las Resoluciones de 2-5.^a de febrero, 17-1.^a de mayo, 6-4.^a, 5.^a y 6.^a de junio, 1-2.^a y 3-2.^a de julio, 10-8.^a y 28 de septiembre, 24-2.^a de octubre y 29-2.^a de noviembre de 2002 y 4-3.^a de marzo y 23-2.^a de junio de 2003 y 21-2.^a de abril de 2004.

II.—La interesada, nacida en Marruecos el 1 de enero de 1982, ha estado sometida a la patria potestad de persona española pues su padre adquirió la nacionalidad española por residencia en el año 1990. En consecuencia surgió la opción a la nacionalidad española por razón de patria potestad, a pesar de lo cual el Encargado ha denegado la solicitud de opción por entender que al haberse formalizado la misma el 3 de noviembre de 2003 se ha dejado expirar el plazo de caducidad de dos años computado a partir de la fecha en que la interesada cumplió los dieciocho años, edad en la que ha quedado fijada la mayoría de edad por la legislación marroquí en virtud de la reforma introducida por la Ley 63.02 de 24 de marzo de 2003.

III.—La anterior denegación no puede confirmarse. Es cierto que la reforma legal citada ha reducido de veinte a dieciocho años la mayoría de edad en el Derecho marroquí y que en el momento en que se solicita el ejercicio de la opción a la nacionalidad española la interesada tenía más de veinte años de edad. Pero de ello no puede extraerse la conclusión de que dicha opción se haya ejercitado fuera de plazo. En efecto, conforme al artículo 20 n.º 2,c) del Código civil «la opción caducará a los veinte años de edad, pero si el optante no estuviera emancipado según su ley personal al llegar a los dieciocho años, el plazo para optar se prolongará hasta que transcurran dos años desde la emancipación». Es decir, en caso de que la ley personal del interesado fije la mayoría de edad por encima de los dieciocho años el plazo para optar se prolonga de forma que en todo caso subsiste la opción durante un periodo de tiempo de dos años computados a partir de la emancipación del optante. En este caso la interesada alcanzó la mayoría de edad al cumplir los veinte años, conforme a la legislación marroquí entonces en vigor, el 1 de enero de 2002, fecha que marca el «die a quo» a partir del cual se ha de computar el plazo adicional de dos años establecido por el artículo 20 n.º 2,c) del Código civil antes transcrito, plazo que no vence, en consecuencia, hasta el 1 de enero de 2004, por lo que resulta patente que la solicitud formulada el 3 de noviembre de 2003 fue presentada dentro de plazo. Que con posterioridad a la fecha de la emancipación de la interesada se haya modificado la mayoría de edad en el Derecho marroquí, reduciéndola a los dieciocho años, obviamente en nada altera la situación personal anterior de quien con anterioridad a la entrada en vigor de la reforma había alcanzado su emancipación al cumplir los veinte años, pues, como ha declarado en otras ocasiones este Centro Directivo, una recta interpretación de la norma citada de nuestro Código civil lleva a la clara conclusión de que lo que la misma concede es un plazo de dos años desde que el interesado esté emancipado según su ley personal, lo cual se produjo en el presente caso al cumplir la recurrente los veinte años de edad.

Esta Dirección General ha acordado, de conformidad con la propuesta reglamentaria que procede estimar el recurso y revocar el auto apelado.

Madrid, 8 de julio de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Encargado del Registro Civil Consular de España en Tetuán (Marruecos).

15111

RESOLUCIÓN de 11 de julio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Carmen Sastre Segarra y doña Josefa Guari Fabregat, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Gandesa, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por Doña Carmen Sastre Segarra y Doña Josefa Guari Fabregat contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Gandesa, Doña Adelaida Sánchez Rus, a inscribir una escritura de compraventa.