

por la promotora contra Auto del Sr. Juez Encargado del Registro Civil Central.

### Hechos

1. El 17 de octubre de 2005 DÑA B., nacida el 10 de agosto de 1948 en G. (Cuba), de nacionalidad cubana y con domicilio en B., representada por abogado en ejercicio, dirigió instancia al Sr. Juez Encargado del Registro Civil Central solicitando la inscripción de su nacimiento como española nacida en el extranjero, basándose en que su madre ostentaba dicha nacionalidad española en el momento del nacimiento de la promotora, habiéndola perdido al dejar de estar sujeta a la patria potestad de sus padres el 16 de julio de 1949 según el artículo 18 del Código Civil vigente entonces. Como fundamento a su solicitud aportó los siguientes documentos: Certificado municipal de empadronamiento en B., certificado cubano de nacimiento, certificado literal original de nacimiento de Dña. A., madre de la promotora, expedido por el Registro Civil Central con anotación marginal de recuperación de la nacionalidad española en fecha 23 de marzo de 1999, certificado literal de ciudadanía exponiendo que Don J., padre de la madre de la promotora (abuelo materno de la promotora), español de origen había obtenido la nacionalidad cubana, renunciando a la española el 9 de febrero de 1952.

2. El 12 de diciembre de 2005 el Sr. Juez Encargado del Registro Civil Central dictó Acuerdo denegando la inscripción de nacimiento con anotación marginal de pérdida de la nacionalidad española solicitada por la promotora porque en la fecha del nacimiento de la interesada, la madre no transmitía la nacionalidad española y por tanto no nació española sino cubana, al seguir la nacionalidad del padre. Tampoco podría acogerse a la opción prevista en el artículo 20.1.b) del Código Civil porque ninguno de los padres nació en España.

3. Notificado el Acuerdo anterior a la promotora, ésta interpuso recurso con fecha de entrada en el Registro Civil Central el 20 de enero de 2006 solicitando la revocación del Acuerdo denegatorio y la inscripción de nacimiento con marginal de pérdida de la nacionalidad española solicitada por la promotora.

4. De la interposición del recurso se dio traslado al Ministerio Fiscal que interesó el cumplimiento del Acuerdo recurrido por sus propios fundamentos. El Sr. Juez Encargado del Registro Civil Central informó que, a su juicio, no habían sido desvirtuados los razonamientos jurídicos que habían aconsejado dictar la resolución recurrida, por lo que entendía que debía confirmarse la misma, ordenando la remisión del expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado para su resolución.

### Fundamentos de Derecho

I. Vistos los artículos 17, 20 y 21 del Código civil (Cc) en su redacción originaria; 15, 16, 23 y 46 de la Ley del Registro Civil (LRC); 66, 68 y 226 a 229 del Reglamento del Registro Civil (RRC); y las Resoluciones de 12 de julio de 1993 y 7-2.<sup>a</sup> de septiembre de 2001.

II. Se pretende por la interesada, nacida en Cuba en 1948, que se practique inscripción de su nacimiento fuera de plazo con anotación marginal de pérdida de la nacionalidad española, por ser hija de madre española, lo que se deniega por el Registro Civil Central.

III. Es obvio que para que pueda practicarse la inscripción de nacimiento de la interesada y anotarse marginalmente la pérdida de la nacionalidad española es preciso probar suficientemente que en un momento anterior se ha ostentado «de iure» dicha nacionalidad y que posteriormente se ha perdido. En el Registro Civil han de hacerse constar los hechos inscribibles que afecten a los españoles, aunque determinen la pérdida de su condición de tales o hayan acaecido antes de adquirirla (cfr. art. 15 LRC y 66-I RRC). Pues bien en el presente caso no se considera probada la nacionalidad española de la interesada ni que ésta la hubiese poseído anteriormente de manera que pueda anotarse su pérdida. La madre, nacida en Cuba en 1926, recuperó la nacionalidad española en 1999, pero no consta, y era necesario acreditarlo, que al tiempo del nacimiento de la promotora poseía dicha nacionalidad por no haberla, aún, perdido por adquisición o asentimiento voluntario de la cubana (cfr. art. 20 y 21 Cc, redacción originaria). Además, el principio de unidad familiar que regía en el ámbito de la nacionalidad en la redacción originaria del Código Civil, centrada en el padre como titular de la patria potestad (cfr. 17 y 18), determinada la atribución de la nacionalidad de éste como determinante del estatuto personal y de la nacionalidad de la interesada, sin que pueda darse por acreditado que siguió también la supuesta nacionalidad española de la madre sin justificar que ésta ostentó en algún momento la patria potestad sobre la hija (cfr. art. 154 Cc originario).

Esta Dirección General ha acordado, de conformidad con la propuesta reglamentaria, desestimar el recurso y confirmar el acuerdo apelado.

Madrid, 23 de mayo de 2007.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**11904** *RESOLUCIÓN de 23 de mayo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña María Amparo Gómez Calvo, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Cuéllar, a inscribir una escritura de legalización y elevación a público de compraventa y declaración de obra nueva concluida.*

En el recurso interpuesto por Doña María Amparo Gómez Calvo, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Cuéllar, Doña Belén Merino Espinar, a inscribir una escritura de legalización y elevación a público de compraventa y declaración de obra nueva concluida.

### Hechos

#### I

Por escritura autorizada por la Notario de Cuéllar Doña Blanca Bachiller Garzo con fecha 15 de julio de 2.005, número 1.349 de protocolo, el Ayuntamiento de Cobos de Fuentidueña (Segovia), elevó a público la compraventa acordada por el pleno del Ayuntamiento el día 8 de mayo de 1.940, a favor de Don Julián Gómez Ródenas, de una porción sobrante de vía pública.

#### II

Presentada esa escritura en el Registro de la Propiedad de Cuéllar, fue calificada negativamente por la registradora titular, con nota del siguiente tenor literal:

«Antecedentes de hecho. Primero.—El 16 de agosto de 2005 fue presentada en este Registro el documento de referencia autorizado por el Notario/Juez/o funcionario Don. Bachiller Garzo con número de protocolo o expediente 1.349. Segundo.—En el día de la fecha el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe en los siguientes términos. Fundamentos jurídicos. Primero.—Conforme al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro; Segundo: En el presente caso, concurren las siguientes circunstancias que impiden dicha inscripción: 1. Por la presente escritura se eleva a escritura pública el acuerdo de venta de una parcela suscrito en su día entre el Ayuntamiento de Cobos de Fuentidueña y Don Julián Gómez Ródenas, será pues necesario que en dicha elevación a público comparezcan ambas partes contratantes, esto es, el Ayuntamiento de Cobos de Fuentidueña, que sí comparece debidamente representado por su Alcalde, y el entonces comprador Don Julián Gómez Ródenas, que no comparece y sin que la otra compareciente alegue representación alguna de dicho comprador o de sus herederos, para el supuesto de que dicho comprador haya fallecido antes de este otorgamiento. Todo ello de conformidad artículo 18 LH, artículo 1.262 y ss CC, artículo 1.450 y 1.457 CC, y doctrina de la DGR y N en resoluciones entre otras de 23 de septiembre de 1991, 29 de septiembre de 1993, 14 de mayo de 1999 y 24 de mayo de 1999; Tercera.—Esta calificación será notificada en el plazo reglamentario al presentante del documento y al Notario, Juez o funcionario autorizante conforme con lo previsto en los artículos 322 de la L.H. y artículo 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Parte dispositiva. Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, Doña Belén Merino Espinar, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Cuéllar, acuerda: 1. Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados; y suspender, en consecuencia, el despacho del título hasta la subsanación en su caso, de los defectos advertidos, sin practicar anotación de suspensión al no haber sido solicitada al tiempo de la presentación. Contra la presente calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de Registros y del Notariado el plazo de un mes desde su recepción de conformidad con el artículo 324 y ss L.H., o instar en el plazo de quince días hábiles calificación sustitutoria al amparo del artículo 19 bis L.H. Nota: Se recuerda que los documentos complementarios a aportar deberán ser

siempre originales, y deberán venir acompañados de la presente notificación para la más rápida localización de la documentación interesada. Cuéllar a 23 de agosto de 2005.—El Registrador.—Firma ilegible.

### III

Con fecha 26 de septiembre de 2.005, Doña María Amparo Gómez Calvo, interpone recurso contra la anterior calificación, en base a los siguientes fundamentos: 1. Entiende que no precisa alegar ninguna clase de representación, puesto que compareció en su nombre y por derecho propio, en virtud del título de pleno dominio transmitido por donación de bien inmueble mediante escritura pública de fecha 02/08/1985, y posteriormente mediante Extinción de Comunidad mediante escritura pública de fecha 21/12/2002. La interesada viene a ser de este modo, causahabiente directa «inter vivos» del entonces comprador Don Julián Gómez Ródenas, en virtud de las consecuencias jurídicas derivadas de la aplicación de las normas en materia de donaciones y de división de cosa común que se contienen en nuestro ordenamiento, como así lo entiende la Notaria autorizante de la escritura calificada (cláusula segunda de la escritura testimoniada); 2. Que la escritura presentada tiene un objeto más amplio que el que se desprende del contenido de los fundamentos jurídicos de la calificación registral, puesto que se trata de una «escritura de legalización y elevación a público de compraventa y declaración de obra nueva concluida». En su expositivo 2, se hace referencia a que dicha compraventa se celebró entre el Ayuntamiento de Cobos de Fuentidueña autorizado en pleno celebrado el día 08/05/1940 y Don Julián Gómez Ródenas que como comprador abonó el precio correspondiente. Con posterioridad mediante escritura autorizada por el Notario de Sepúlveda (Segovia) Don Marcos Pérez-Sauquillo Pérez con fecha 2 de agosto de 1985 con número de protocolo 1.066, los cónyuges Don Julián Gómez Ródenas y Doña Sabina Calvo de Frutos, donaron a sus hijas matrimoniales Doña María del Carmen, Doña María Amparo y Doña María Rocío Gómez Calvo, la finca objeto de venta, manifestando en dicha escritura los donantes, como título del solar la compra que había hecho Don Julián Gómez Ródenas al Ayuntamiento y como título de la casa la construcción que hizo posteriormente en el estado de casado hace más de treinta años; Finalmente en el expositivo IV de la escritura se hace constar que mediante escritura autorizada por el Notario de Sepúlveda (Segovia) Don Antonio Manuel Martínez Cordero el 21/12/2002 número de protocolo 1.450, las hermanas copropietarias Doña María Carmen, Doña María Amparo y Doña Rocío Gómez Calvo, extinguieron la comunidad que ostentaban sobre los inmuebles, uno de ellos el que es ahora objeto de la escritura calificada, el cual fue adjudicado en pleno dominio a Doña María Amparo Gómez Calvo, por lo que concluye de que Doña María Amparo Gómez Calvo es causahabiente de Don Julián Gómez Ródenas, por lo que existe una completa regularidad en el negocio jurídico documentado; 3. No considera la recurrente que el supuesto de hecho que ahora se plantea esté en colisión con las normas legales y con la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado alegados por la Registradora, ya que el artículo 1.225 del Código Civil, establece que « el documento privado, reconocido legalmente, tendrá el mismo valor que la escritura pública entre los que lo hubiesen suscrito y sus causahabientes» por lo que de acuerdo con la interpretación jurisprudencial y doctrinal del término «causahabiente» se desprende que el mismo no sólo se refiere al que se ocasiona a título «mortis causa» sino también al que se genera a título «inter vivos» a través de los negocios jurídicos que tiene aparejada tal eficacia, como es el caso del negocio de donación inter vivos, por lo que hay que concluir que cuando Doña María Amparo Gómez Calvo comparece al acto del otorgamiento de la escritura calificada, lo hace en calidad de causahabiente de Don Julián Gómez Ródenas como titular en pleno dominio del derecho real cuya inscripción se pretende. Por lo que solicita se tenga por interpuesto recurso contra la calificación registral impugnada, y en su virtud se modifique esta y se proceda a la inscripción registral del título presentado.

### IV

Con fecha 15 de octubre de 2.005 la Registradora de Cuéllar Doña Belén Merino Espinar elevó el expediente a este Centro Directivo en unión de su preceptivo informe.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 661, 1.224, 1.225, 1.257, 1.279 y 1.280 del Código Civil y las Resoluciones de este Centro Directivo de 29 de septiembre de 1993, 14 y 24 de mayo y 21 de junio de 1999, 10 de septiembre de 2001 y 23 de septiembre de 2003.

1. En el supuesto objeto de recurso, concurren los siguientes presupuestos fácticos:

a) En el año 1940, un Ayuntamiento vende una parcela sobrante de vía pública a un vecino, transmisión que es acordada por el Pleno Municipal, pero que no llega a documentarse de forma pública.

b) El comprador de esa parcela, previa construcción de una edificación, dona en escritura pública la finca resultante a tres hijas por partes iguales, alegando en ese título haber adquirido el solar por compra a aquel Ayuntamiento en estado de viudo.

c) En escritura pública otorgada posteriormente por las tres hermanas, extinguen el condominio entre ellas, adjudicando la finca a una de las hermanas.

d) En la escritura pública que es objeto de calificación negativa, el Ayuntamiento como titular registral de la finca y la hija adjudicataria, como causahabiente del primer comprador, formalizan de forma pública la compraventa convenida en el año 1940 y en ese mismo concepto de propietaria que trae causa del comprador y luego donante, declara la obra nueva de la casa existente sobre el solar.

e) La Registradora suspende la inscripción de la escritura, por faltar al otorgamiento una de las partes del contrato, sin que la persona que comparece en la escritura alegue representación alguna de dicho comprador o de sus herederos, para el supuesto de que dicho comprador haya fallecido antes de ese otorgamiento.

2. La calificación debe de ser confirmada. Los contratos, una vez celebrados, solo producen efectos entre las partes contratantes y sus herederos (cfr. artículo 1.257.1 del Código Civil), por cuanto sólo ellos asumen y se les puede exigir, el cumplimiento de las obligaciones derivadas de aquél, entre las que se encuentra la exigencia de su formalización de forma pública (artículos 1.279 y 1.280 del Código Civil).

Por otra parte, en aquellas escrituras en que se reconoce la existencia de un acto o contrato anterior (artículo 1.224 del Código Civil), el evidente valor reconocitivo de la existencia y contenido del negocio que comportan y la autenticidad que con aquel reconocimiento adquieren, requiere, que tratándose de negocios bilaterales o plurilaterales, concurren al otorgamiento de la escritura todos los que en ellos fueron parte o sus herederos, y así ha de deducirse tanto de las reglas generales en materia de contratación (artículos 1.261.1 y 1.262 del Código Civil), como del propio valor unilateral del reconocimiento (cfr. artículo 1.225).

Por tanto, en el caso objeto de recurso, no es suficiente con la intervención en la escritura de la hija, actual propietaria de la finca, sino que deben concurrir a su otorgamiento todos los herederos de su padre causante, en su calidad de sucesores del mismo en todos sus derechos y obligaciones (artículo 661 del Código Civil), sin que, por último, se observen impedimentos para que de ser imposible conseguir el consentimiento de todos los interesados, pueda solventarse el problema a través de un expediente de dominio (Vid. Resolución de 23 de septiembre de 2003).

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, 23 de mayo de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 11905

*RESOLUCIÓN de 24 de mayo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Pedro Pérez Rico, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Roquetas de Mar, n.º 2, a inscribir un mandamiento de cancelación de cargas.*

En el recurso interpuesto por don Pedro Pérez Rico contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Roquetas de Mar, n.º 2, doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, a inscribir un mandamiento de cancelación de cargas.

#### Hechos

##### I

En Procedimiento de ejecución hipotecaria, número 1052/2005, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Almería, a instancia de la representación del Banco de Andalucía, S. A. contra doña María Dolores R. H., mediante Auto de 20 de septiembre de 2006, se aprueba el remate de la finca registral 8.116 del Registro de la Propiedad de Roquetas