

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

25825 *RESOLUCION de 16 de octubre de 1989, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Pinos Puente, don Aurelio Nuño Vicente, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Huelma, a inscribir determinadas cláusulas de una escritura de cesión a cambio de alimentos, de varias fincas, en virtud de apelación del recurrente.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Pinos Puente, don Aurelio Nuño Vicente, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Huelma, a inscribir determinados pactos de una escritura de cesión a cambio de alimentos, de varias fincas, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

Con fecha 17 de julio de 1987 fue autorizada por el Notario de Pinos Puente, don Aurelio Nuño Vicente, una escritura por la que los cónyuges don José López Serrano y doña Amparo Valvidia Justicia cedían a don Fernando, doña María Josefa y doña María Expectación López Valvidia, en la forma que se detalla en la referida escritura, determinadas fincas a cambio del cumplimiento de las siguientes obligaciones respecto de ambos cónyuges o del que ambos sobreviva: a) Cuidar y asistir a los cedentes hasta el fallecimiento de los mismos. b) Sufragar los importes de alimentación, vestido, calzado y servicio médico-farmacéutico de aquellos señores. Tal servicio médico, podrán exigir que les sea prestado en cualquier lugar de España o en el extranjero. c) Y costear todos gastos que se ocasionen con motivo de dos meses de vacaciones anuales, que los cedentes podrán disfrutar en el establecimiento hotelero y en el lugar, dentro del territorio nacional o en el extranjero, que libremente elijan. B) En el supuesto de que no se cumplan las obligaciones anteriores, los cesionarios deberán ser requeridos notarialmente para que lo efectúen, y transcurrido que sea un mes a contar de dicho requerimiento, sin más trámites, se resolverá el presente contrato, volviendo el objeto del mismo a poder de los cedentes, sin que éstos tengan obligación de devolver cantidad alguna de dinero ni de indemnizar por ningún concepto. C) Mientras vivan los cedentes no podrán ser enajenados ni gravados, por ningún título o concepto los bienes cedidos.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Huelma, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el documento que precede, con vista de las escrituras de capitulaciones matrimoniales otorgadas por don Rafael López Justicia y doña María Josefa López Valvidia y don Fernando López Valvidia y doña María Eugenia García Moreno, en Pinos Puente el 17 de julio de 1987 ante el Notario don Aurelio Nuño Vicente y con exclusión de lo que después se dirá, en cuanto a las fincas radicantes en la demarcación de este Registro, en los tomos y libros, a los folios, bajo los números e inscripciones que se expresan en los cajetines estampados al margen de la descripción de cada finca. Y denegada la inscripción de los apartados a), b), c) y B) del antecedente II, por constituirse una condición resolutoria explícita en garantía de una obligación distinta del pago del precio, contravieniéndose así los artículos 11 de la Ley Hipotecaria y 59 de su Reglamento interpretados, entre otras, por la Resolución de 29 de diciembre de 1982. Asimismo, denegada la inscripción del apartado C), de dicho antecedente II por tratarse de una prohibición de disponer no prevista en el artículo 26 de la Ley Hipotecaria, Huelma, 29 de agosto de 1987.—El Registrador.—Fdo.: Juan F. Ruiz-Rico Márquez.»

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1.º Determinación del negocio jurídico que se contiene en la escritura calificada. Que la diferencia entre la cesión a cambio de alimentos y la compraventa, consiste en que, si bien ambos contratos son onerosos, el primero es aleatorio y el segundo conmutativo. En la cesión, a cambio de alimentos, se transmiten una serie de elementos patrimoniales para recibir unos alimentos, cuyo

contenido legal se recoge en el artículo 142 del Código Civil, que en este caso están configurados, no sólo por la entrega material de bienes, sino por un hacer por parte de los cesionarios («do ut facias»). Que la diferencia entre la cesión a cambio de alimentos y la renta vitalicia, consiste en que en la primera la contraprestación es esencialmente variable, a razón de las necesidades de alimentista, y la segunda la pensión está determinada y es constante en su cuantía, consiste en un dar; y aunque la renta vitalicia pueda ser variada en su cuantía, se debe siempre a una previsión contractual o a una revisión del Juez, mientras que en la cesión a cambio de alimentos, la variabilidad se deriva de la propia finalidad del contrato que configura a la prestación como deuda de valor. También se diferencian en que, en la citada cesión, dependen necesariamente su duración de la vida del alimentista, mientras que en la renta vitalicia, se puede establecer en atención a la vida de una persona distinta del receptor de la pensión, pudiendo transmitirse a los herederos del deudor o del acreedor. Así pues la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha diferenciado claramente ambas figuras, denominando «vitalicio» a la cesión a cambio de alimentos en la Sentencia de 28 de mayo de 1965, ratificándose esta doctrina en la de 6 de mayo de 1980, entre otras. Que con lo expuesto anteriormente se demuestra que en el contrato calificado por el Registrador de Huelma, no puede existir precio, por lo que no se estima correcta la referencia al mismo, así como al artículo 59 del Reglamento Hipotecario que hace en la nota de calificación. Por otro lado, no puede ser aplicable el artículo 1.805 del Código Civil ya que en la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de mayo de 1965, se declara la validez de la cláusula en el vitalicio que establezca que el alimentista pueda readquirir la finca, en cualquier momento que quiera. 2. Esencialidad de la contraprestación.—Que en la cesión a cambio de alimentos, es elemento esencial que dichos alimentos se presten, pues, en ningún caso se transmitirían los bienes si no se percibe a cambio la contraprestación de los alimentos. Por tanto se desvirtúa totalmente el negocio jurídico celebrado por el hecho de que el Registrador de la Propiedad inscriba la transmisión de los bienes y rechace la inscripción de la contraprestación, quedando vacío de causa. Esto sin perjuicio de las posibles lesiones a los cedentes en el caso de que aparecieran terceros adquirentes protegidos por la fe pública registral. 3. Sobre la posible resolución del contrato por incumplimiento de los cesionarios. Que la posibilidad de resolución que se establece en la letra B) del antecedente II de la escritura de 17 de julio de 1987, se refiere a una condición resolutoria que, por voluntad de las partes y al amparo del principio de libertad contractual, pueden establecer las partes, por no ser contrarios a la ley, a la moral o al orden público; y ello sin perjuicio de lo que, con carácter general, se recoge en el artículo 1.124 del Código Civil; y si, conforme a la sentencia anteriormente citada, el alimentista puede readquirir la finca cedida, con más razón podrá resolver si se ha incumplido por los cesionarios la obligación de prestar alimentos y siguen negándose a prestarlos después de ser requeridos. Que tampoco podrá alegarse en contra de la referida resolución, el hecho de que los alimentistas no tengan obligación de devolver cantidad alguna de dinero, ni de indemnizar por ningún concepto a los cesionarios; y ello se debe: 1.º a que la resolución es derivada del incumplimiento reiterado de los cesionarios de su obligación de prestar alimentos; 2.º que durante todo el tiempo anterior a la resolución, los cesionarios han venido percibiendo los frutos de las cuantiosas fincas cedidas, con lo que no puede hablarse de un enriquecimiento injusto en los alimentistas en caso de resolución, y 3.º que dicha condición es válida, ya que no contradice ni a la ley, ni a la moral, y mucho menos, al orden público; 4. Sobre la inscripción parcial del instrumento.—Que no se indica en la nota calificadora en base a qué criterio se ha inscrito parcialmente la escritura calificada. Que se considera no se debe inscribir parcialmente, ya que en ningún caso debe ser inscrita una transmisión que carece de causa. Y 5. Sobre la negativa de la inscripción de la prohibición de disponer.—Que al tratarse de una cesión de bienes onerosa no debe tener acceso al Registro, y sólo como obligación personal se ha hecho constar en la escritura, pero se considera que si no se inscribe la contraprestación, con lo que parece que se ceden los bienes gratuitamente, es de elemental prudencia inscribir la prohibición de disponer para evitar los perjuicios que a los cedentes les llevaría la aparición de un posible tercero protegido por la fe pública registral.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota informó: 1. Determinación del negocio jurídico que se contiene en la escritura calificada.—Que en la escritura calificada no se expresa que el contrato

objeto de la misma sea de vitalicio, y adolece dicho título de evidente imprecisión en los contornos jurídicos de los derechos en él constituidos. Que aun admitiendo que se tratase de un contrato vitalicio, es imprescindible hacer constar, dado el carácter atípico de dicho contrato y la falta de regulación específica por las partes, que es necesario acudir para colmar el vacío legal, a las normas reguladoras de la renta vitalicia, por ser este el contrato típico más afín y existir entre ambos contratos una relación de parentesco similar a la existente entre la compraventa y la permuta; además, esta conclusión viene reforzada por la aplicación analógica del artículo 1.514 del Código Civil. Que de lo anterior resultan las siguientes consecuencias: a) El contrato objeto de la escritura calificada tiene carácter real y unilateral, y b) dada la aplicación subsidiaria de los preceptos de la renta vitalicia, parece más que probable la aplicación del artículo 1.805 del Código Civil. De todas formas, aunque se considere ajeno al presente contrato dicho artículo, está clara la obligación que tiene el alimentista para readquirir la finca, según la sentencia de 28 de mayo de 1965. 2. Esencialidad de la contraprestación.—Que, en ningún caso, puede mantenerse que la no inscripción de los pactos rechazada pueda originar un vacío de causa, sobre todo en un sistema como el nuestro basado en el nacimiento del negocio obligacional que origina el derecho real fuera del Registro, máxime teniendo en cuenta que el cedente podrá reclamar judicialmente a los cesionarios el cumplimiento de las obligaciones contraídas. Además, en virtud de lo establecido en el artículo 1.277 del Código Civil, hay que mantener que la causa tiene plena vigencia jurídica en el caso de que conste con toda precisión en el instrumento público calificado. 3. Sobre la posible resolución del contrato por incumplimiento de los cesionarios.—Que a este respecto parece oportuno hacer las siguientes consideraciones: 1.ª Que al no haber precio no puede inscribirse una condición como la presente, por no encajar ni en el artículo 1.504 del Código Civil, ni en los artículos 11 de la Ley Hipotecaria, y 59 de su Reglamento, siendo fundamental la Resolución de 29 de diciembre de 1982, ratificada por las Resoluciones de 16 y 17 de septiembre de 1987; 2.ª con relación a las condiciones resolutorias del artículo 1.124 no puede comprenderse entre ellas la que es objeto de este recurso; 3.ª en cuanto a las condiciones resolutorias ordinarias del artículo 23 de la Ley Hipotecaria, conviene puntualizar lo siguiente: a) Todas las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, referentes a la posibilidad de garantizar realmente el cumplimiento de las prestaciones de los alimentantes en el contrato de renta vitalicia, mantienen que la única forma legal de verificar dicha garantía es mediante la hipoteca del artículo 157 de la Ley Hipotecaria, la cual, en el caso que se estudia, se trataría de una hipoteca de seguridad sin que sea factible la condición resolutoria explícita. En este sentido, hay que citar las Resoluciones de 1 de marzo de 1939, 21 de diciembre de 1943 y 31 de mayo de 1951; b) que aunque se reputa la condición que se estudia como condición resolutoria ordinaria, es también aplicable la doctrina mantenida por las Resoluciones mencionadas, dado el carácter contrario a Derecho de la cláusula penal en ella contenida; c) que dado el carácter excepcional del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, supuestos como el presente deben ser analizados con la mayor de las cautelas, máxime si se tiene en cuenta que en el artículo 1.255 del Código Civil se establecen límites precisos al principio de autonomía de la voluntad, como recoge la Resolución de 1951; d) que el hecho de la posible percepción por los cesionarios de los frutos de los bienes cedidos, no hace válida la readquisición total y sin contraprestación por el cedente, pues, aparte de la aplicación del artículo 356 del Código Civil, parece evidente que la resolución puede provocar un enriquecimiento sin causa al cedente. Esto es más patente en un contrato como el que se estudia, que al no valorarse la asistencia, se provoca una situación de indefensión total por parte del cesionario, situación que implica dejar al arbitrio del cedente la eficacia del contrato, contraviéndose el artículo 1.256 del Código Civil; e) que los artículos 1.123 del Código Civil y 175-6.º del Reglamento Hipotecario refuerzan la tesis que se mantiene en este informe; f) que la admisión de la cláusula que se analiza, sería más peligrosa aún en los contratos aleatorios que en los conmutativos, por no estar determinado el montante de las obligaciones que deben satisfacer los cesionarios. 4. Sobre la inscripción parcial del instrumento.—Que dicha inscripción viene permitida en los artículos 429 y 434 del Reglamento Hipotecario, y, en virtud de la doctrina del artículo 39 del Reglamento Hipotecario.

V

El Presidente de la Audiencia Territorial de Granada, confirmó la nota del Registrador, fundándose en los argumentos contenidos en el informe de dicho funcionario.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió que el contrato de cesión de bienes a cambio de alimentos es un contrato bilateral, oneroso, aleatorio, innominado y de tracto sucesivo. La prestación de alimentos es la causa del contrato para el cedente, y es esencialmente distinto del contrato de renta

vitalicia. Que la prestación de alimentos, cuidados, atenciones, etcétera, por parte del alimentista, es la esencia del contrato y es su causa; no se puede desligar la inscripción de la causa, que es elemento esencial del negocio, de tal modo que, sin ella, éste sería inexistente (artículo 1.261 del Código Civil). Que en cuanto a la condición resolutoria que se establece en el contrato hay que concluir: Es libre voluntad de las partes, al celebrar el negocio, el que si ese cumplimiento no se produce, el contrato se resuelva; por tanto la titularidad que adquiere el alimentista es condicional y afectada por una posible resolución (tiene trascendencia real y es inscribible al amparo el artículo 9, 2.º de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento. En caso de incumplimiento, será el Juez el que determine el alcance de la resolución, atemperándolo a las circunstancias del caso. Que dicha condición resolutoria es distinta a la del artículo 1.504 del Código Civil y es inscribible independientemente de dicho precepto. Que, por último, en ningún caso, y aunque se hubiere prestado el consentimiento, puede el documento ser objeto de inscripción parcial, por quedar totalmente desvirtuado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 4, 153, 847, 1.152 y siguientes, 1.255, 1.504, 1.541, 1.802 y siguientes, 1.859 y 1.884 del Código Civil; 9, 11 y 23 de la Ley Hipotecaria; las sentencias del Tribunal Supremo, de 14 de octubre de 1960, 28 de mayo de 1965, 6 de mayo de 1980, 1 de julio de 1982, 18 de abril de 1984, 13 de julio de 1985, 30 de noviembre de 1987 y 3 de noviembre de 1988, y las Resoluciones de 1 de marzo de 1939, 21 de diciembre de 1943, 31 de mayo de 1951 y 29 de diciembre de 1982.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso concurren los siguientes elementos determinantes:

Los padres ceden a sus hijos determinados bienes a cambio del cumplimiento por éstos de la obligación de cuidarlos y asistirlos hasta su fallecimiento, sufragándoles los gastos médico-farmacéuticos que precisen, así como los derivados de dos meses de vacaciones anuales, con derecho a libre elección para los cedentes de establecimiento hospitalario u hotelero tanto en España como en el extranjero.

Se estipula igualmente, que en caso de incumplimiento por los cesionarios y transcurrido un mes desde el requerimiento notarial de cumplimiento que al efecto se haga, se resolverá el contrato, volviendo los bienes a poder de los cedentes sin que éstos hayan de devolver cantidad alguna ni indemnización por ningún concepto.

El Registrador inscribe la transmisión de los bienes, pero deniega la constatación tabular de las obligaciones que en contraprestación asumen los cesionarios así como la de la condición resolutoria explícita por garantizarse una obligación distinta del pago del precio, conforme al artículo 11 de la Ley Hipotecaria y 59 del Reglamento.

2. Debe tenerse en cuenta que en el Registro de la Propiedad Español no se inscriben abstractamente las titularidades reales inmobiliarias sino el completo hecho, acto o negocio que las causa cualquiera que sea su clase; no puede desconocerse la unidad negocial tal como aparece configurada por los otorgantes, de modo que, si como afirma el Registrador, se ha querido constituir una condición resolutoria explícita con garantía del cumplimiento de las contraprestaciones, no podría inscribirse la transmisión y denegarse el acceso registral de la cautela resolutoria, por cuanto ello implica la alteración del equilibrio negocial pretendido y atribuir al negocio efectos distintos de los queridos por los interesados.

3. El Registrador, partiendo de que en el acto calificado se constituye una condición resolutoria explícita, se opone a su constancia por venir a entender que sólo es posible establecerla como garantía cuando se trata de garantizar el precio. Y a enjuiciar este sólo defecto debe concertarse ahora la presente Resolución.

4. El hecho de que únicamente para la compraventa se contemple la condición resolutoria explícita en garantía del pago del precio (artículos 1.504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria), no significa que dicha garantía haya de restringirse a este contrato con exclusión de aquellos otros, igualmente onerosos, en los que por el contenido y características de las prestaciones interdependientes (especialmente, cuando se transmitiesen inmuebles a cambio de ciertas obligaciones de hacer, no hacer, o dar cosa que no sea dinero), resulta igualmente fundada su admisión. Al contrario, la aplicación analógica de las normas cuando existe identidad sustancial entre los casos considerados (artículo 4 del Código Civil), el carácter de la compraventa como prototipo de los contratos onerosos, la previsión expresa de aplicación de sus normas a contratos afines, cuando fuere procedente (cfr. artículo 1.541); la amplia previsión del párrafo II del mismo artículo 11 de la Ley Hipotecaria; la fundamentación jurídica de la resolución en la recíproca condicionalidad de las prestaciones respectivas, pues frustrado el fin negocial por el incumplimiento de una de la parte, ha de posibilitarse a la otra la desvinculación de sus respectivos compromisos; la libertad de estipulación reconocida en nuestro ordenamiento, dentro de los límites legales del artículo 1.255 del Código Civil; la admisión del juego real de las condiciones impuestas (cfr. artículos 9 y 23 de la Ley Hipotecaria) y la admisión de la revocación de las

donaciones por incumplimiento de cargas (cfr. artículo 847 del Código Civil); la no vulneración de la prohibición del pacto comisorio (artículos 1.859 y 1.884 del Código Civil), toda vez que los bienes se habían transmitido condicionándolos al cumplimiento de la contraprestación; determinan la procedencia de la condición resolutoria explícita en esos otros contratos onerosos siempre que, dada la eficacia «erga omnes» de tal cautela, quede delimitada en su alcance y operatividad por el mismo contrato o, complementariamente como ocurre en este caso (cfr. artículo 153), por la Ley.

5. Ciertamente, los artículos 1.802 y siguientes al regular el denominado contrato de renta vitalicia desligan las titularidades transmitidas de las vicisitudes de las obligaciones asumidas por el adquirente hasta el extremo de excluir la recuperación del precio enajenado en caso de impago de las pensiones (artículo 1.805 del Código Civil). Ahora bien, debe tenerse en cuenta: a) que como ha declarado el Tribunal Supremo (Sentencias de 28 de mayo de 1965, 6 de mayo de 1980, 1 de julio de 1982, 18 de abril de 1984, 13 de julio de 1985, 30 de noviembre de 1987 y 3 de noviembre de 1988), el contrato por el que las partes, al amparo del principio de libertad de estipulación, pactan que una de ellas se obligue respecto de la otra a prestarle alimentos en la extensión, amplitud y términos que convengan mediante la contraprestación que fijen, no es una modalidad de la renta vitalicia sino un contrato autónomo innominado y atípico, con sus variedades propias según los fines perseguidos, y regido por los pactos, cláusulas y condiciones que se incorporen al mismo dentro de los límites fijados por el artículo 1.255 y, subsidiariamente, por las normas generales de las obligaciones; b) que dicho artículo 1.805 del Código Civil no implica una prohibición del pacto resolutorio sino una previsión legal de carácter dispositivo para el caso de silencio contractual al respecto; así resulta del principio general de autonomía privada en conjunción con la supresión en el Código Civil vigente de la prohibición expresa que figuraba en el Proyecto Isabelino de 1851 (vid. Sentencia de 14 de octubre de 1960) y es compatible con la indudable onerosidad del contrato de renta vitalicia que no queda menoscabado por el hecho de que la prestación de una de las partes se cumpla simultáneamente a la celebración del negocio (se entienda o no esta circunstancia como requisito de su perfección).

El que el contrato no sea puramente oneroso sino aleatorio y el que las obligaciones no sean de tracto único sino de tracto sucesivo y que en parte pueden estar cumplidas cuando, habiendo corrido una etapa del tiempo en que juega el álea causal, se produzca el incumplimiento, no constituyen características incompatibles con el efecto resolutorio, en particular, cuando al amparo del principio de libertad de contratación (cfr. artículos 1.255 y 1.152 y siguientes del Código Civil) las partes, al constituir la pensión, precisan el alcance de las devoluciones en la hipótesis de resolución sin perjuicio, en su caso, de las facultades moderadoras del Juez si el adquirente se opone a la efectividad de la resolución en los términos convenidos. Rechazar la posibilidad de pactar la resolución sólo beneficiaría a una de las partes, justamente a la que infringe, en todo o en parte, sus compromisos, a pesar de que las prestaciones debidas son vitales para la otra parte contratante.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y la nota del Registrador en el extremo recurrido [pues la denegación del apartado c) relativo a la prohibición de disponer no aparece recurrido].

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 16 de octubre de 1989.—El Director general, José Cándido Paz-Ares.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Granada.

25826 *RESOLUCION de 18 de octubre de 1989, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora doña María Angustias del Barrio León, en nombre de don Julio Iglesias Cubria, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Madrid a inscribir una escritura de reconocimiento de propiedad, en virtud de apelación del recurrente.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora doña María Angustias del Barrio León, en nombre de don Julio Iglesias Cubria, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Madrid a inscribir una escritura de reconocimiento de propiedad, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

1

El día 6 de julio de 1982, ante don Francisco Javier López Contreras, Notario de Madrid, doña María Eugenia Folla Campos otorgó escritura en la que reconoce que tres fincas urbanas, que se describen en la

escritura y de las que figura como propietaria, pertenecen a don Julio Iglesias Cubria, que intervenía, además de por sí, en nombre y representación de la citada señora, según escritura de apoderamiento, otorgada en Madrid el día 29 de junio de 1977 por el Notario don Hipólito Sánchez Velasco.

En el exponiendo II de la citada escritura se dice que «Doña María Eugenia Folla Campos ha firmado un documento que tengo a la vista y fotocopia a continuación». En dicho documento la citada señora reconoce que dichas fincas fueron pagadas con dinero de don Julio Iglesias Cubria, a quien reconoce como único dueño.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad número 1 de los de Madrid, fue calificada con la siguiente nota: «Presentados nuevamente en este Registro la escritura y poder precedentes, acompañados de testimonio de auto del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Madrid, de 5 de julio de 1975, y otros documentos que subsanan el defecto primero de la nota anterior, se confirma la calificación en cuanto a los demás en el sentido de que se observa. 1.º Que el acto que contiene no está comprendido entre las facultades concedidas en el poder, sin que sea bastante tampoco la autorización de autocontratación que se otorga, ya que está referida a las mismas facultades detalladas, y concebida en términos generales. Será por tanto precisa la ratificación de la poderdante. Y, 2.º que el documento privado que se incorpora, no puede ser tomado en consideración a ningún efecto porque: A) No aparece legitimada la firma por el Notario autorizante. B) es, además, en parte, ilegible. Y C) parece también, sin que pueda afirmarse por lo dicho anteriormente que sólo se refiere a dos fincas, omitiendo la número 3 situada en este Registro, lo que origina contradicción con el resto de la escritura. Y considerando a estos defectos subsanables, suspendo la inscripción solicitada. No se ha solicitado anotación preventiva. Contra esta nota podrá interponerse recurso dentro del plazo de cuatro meses ante el excelentísimo señor Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid, según los artículos 66 de la Ley Hipotecaria, y 112 y siguientes de su Reglamento.—Madrid, 19 de noviembre de 1987.—El Registrador.—Fdo.: Julio Gómez Amat.»

III

La Procuradora de los Tribunales doña María Angustias del Barrio León, en representación de don Julio Iglesias Cubria, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º En cuanto al primer apartado de la nota de calificación.—Que se hace constar que se trata de un poder general en el que se hace concretamente alusión a la posibilidad de que el apoderado pueda en el ejercicio de las facultades incidir en la figura de la autocontratación y que acepta una interpretación amplísima. Que el señor Registrador no determina jurídicamente qué calificación tiene el acto que incorpora la escritura presentada, que no es más que una transmisión de propiedad, y, en consecuencia, al no calificarlo no puede determinar si está o no comprendido entre las facultades concedidas en el poder. 2.º En lo referente a la segunda parte de la calificación.—Que en el apartado segundo de la exposición de la escritura calificada, se dice por el Notario que «Doña María Eugenia Folla Campos ha firmado un documento que tengo a la vista y fotocopia a continuación», por lo que el Notario está legitimando la firma del documento que incorpora. Que no se puede determinar a qué parte del documento se refiere el señor Registrador al afirmar que el mismo es, en parte, ilegible. Que en cuanto al apartado C), el número 3 se refiere a una plaza de garaje del mismo edificio donde se ubica el piso y que es lógico pensar que se considera como parte integrante del piso y, en todo caso, daría lugar a la no inscripción de la finca número 3, pero no a la finca número 2. Que si el acto está comprendido entre las facultades del poder, no tiene sentido el segundo apartado de la calificación relativa al documento privado, pareciendo que el señor Registrador califica este documento incorporado y no la escritura y el poder, cuando lo cierto es que el documento privado trata exclusivamente de aclarar el porqué del otorgamiento del poder y los términos amplios del mismo.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó:

I. Interpretación de las facultades otorgadas en el poder.—Que el poder no incluye la facultad de hacer «reconocimiento de propiedad», y menos, a favor de sí mismo sin una causa clara o contraprestación justificada; y si no existe la facultad, no hay ocasión para pensar si en el ejercicio de ella podría llegarse a la autocontratación. Es decir, que los términos del poder son claros y al no existir la duda no cabe la interpretación: Artículos 1.281 y 675 del Código Civil; por tanto, se debe aplicar sin más consideraciones el artículo 1.714 del Código Civil. Que conforme a lo establecido en el artículo 1.713 del Código Civil, las facultades de riguroso dominio han de ser concedidas expresamente, y no puede suponerse que porque se otorguen una o varias, se concedan otras no especificadas; este principio se sigue en el mismo Código, en