

1. En el presente recurso se plantea la posible inscripción de una hipoteca constituida sobre una vivienda unifamiliar en garantía de un préstamo concedido precisamente para la financiación de la construcción de dicha vivienda, inscripción que es suspendida por el Registrador por discordancia entre el título y el Registro toda vez que tabularmente la finca hipotecada aparece en estado de «construcción» en tanto que en el título calificado se describe como si estuviera ultimada esa construcción.

2. Ciertamente, el título calificado no es adecuado para reflejar regístralmente la conclusión de la obra al no reunir los requisitos del artículo 37 de la Ley del Suelo. Ahora bien, ningún obstáculo se aprecia para inscribir —como ocurre con otros gravámenes próximos como el embargo— la hipoteca calificada sobre la finca gravada, tal y como regístralmente aparece descrita, esto es, en fase de construcción (reflejándolo así en la nota de despacho), toda vez que queda perfectamente identificado el inmueble objeto de gravamen. Adviértase que la identificación de los inmuebles se efectúa básicamente en función de su naturaleza, situación, linderos y superficie (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario) y, respecto a estos datos, hay plena coincidencia entre el Registro y el título, y considérese que las edificaciones pasan a ser partes integrantes de la finca sobre la que se asientan —se extiendan o no aquéllas los gravámenes preexistentes sobre ésta—, la cual conserva su unidad jurídica e identidad aunque se modifique su estado o configuración.

La anterior conclusión es plenamente congruente con las previsiones legales sobre la extensión de la hipoteca respecto de las nuevas edificaciones (véase artículo 110.1 de la Ley Hipotecaria) y con las previsiones expresamente pactadas para la ahora constituida (se estipula su extensión a las nuevas edificaciones que realice el deudor o el tercer poseedor que se subroge en su misma posición jurídica), toda vez que no habiéndose hecho constar tabularmente la terminación de la edificación, el contenido del asiento no prejuzgará si la misma estaba ya concluida al tiempo de la inscripción de la hipoteca ni, por tanto, servirá de elemento acreditativo de la efectiva extensión de la garantía a la edificación descrita si realmente existe al tiempo de la ejecución, y ello sin perjuicio del valor probatorio que entre los otorgantes tendrán las manifestaciones al respecto vertidas en la escritura calificada.

3. Por lo demás, tampoco la aplicación de los principios inspiradores de la nueva Ley del Suelo obstaculizan la inscripción pretendida, pues la adquisición sucesiva del derecho a urbanizar, del derecho al aprovechamiento urbanístico, derecho a edificar y derecho a la edificación (cfr. artículos 5, 23 y siguientes), no excluye la propiedad privada del suelo ni, por tanto, su hipotecabilidad actual (cfr. artículo 106 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de la mayor o menor trascendencia económica de la garantía constituida, según el grado de cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto apelado y la nota del Registrador, en cuanto al extremo recurrido.

Madrid, 21 de marzo de 1997. —El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

EXCMO. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

de Ambite (Madrid). Don Nicolás Vaquerizas López falleció el 18 de junio de 1983, bajo testamento abierto otorgado en Madrid el 6 de abril de 1981 ante el Notario don Francisco Lucas Fernández, bajo el número 1.408 de orden. En dicho testamento legó a su esposa, doña María del Carmen Yenes Sánchez, el tercio de libre disposición de su herencia en pleno dominio y el usufructo del tercio de mejora; además, instituyó heredera a partes iguales a sus tres hijas, doña María Emilia, doña Carolina Montserrat y doña María Alejandra Vaquerizas Yenes.

El 28 de febrero de 1984, don Manuel Vaquerizas López y las cuatro anteriormente citadas, viuda e hijas, respectivamente, del finado, don Nicolás Vaquerizas López, otorgaron, ante el Notario de Madrid don Ángel Hijas Palacios una escritura de aceptación de herencia y aprobación y protocolización de operaciones participacionales, en la que se adjudicaron la finca ya citada B-15 de la urbanización «Residencial Sierra del Tajuña».

El 4 de julio de 1991 las tres hermanas Vaquerizas Yenes otorgaron, ante la Notaria de Alcobendas doña Avelina Conde León, una escritura de extinción de condominio por la que doña María Alejandra Vaquerizas Yenes se adjudicaba la parcela B-15, repetidamente aludida en los párrafos anteriores.

El 16 de octubre de ese mismo año, la parte adquirente interpuso demanda de juicio ordinario declarativo de menor cuantía contra la sociedad TIRSA por incumplimiento del contrato privado de compraventa por el que la parte vendedora resultaba obligada a la elevación a escritura pública del propio contrato, correspondiendo en turno de reparto al Juzgado de Primera Instancia número 51 de los de Madrid, dictándose sentencia el día 15 de marzo de 1993.

El 29 de junio de 1995, ante el Notario de Madrid don Francisco José López Goyanes, la señora Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 51 de los de Madrid, de oficio, por rebeldía de la sociedad demandada, en representación de TIRSA, y doña María Alejandra Vaquerizas Yenes otorgaron una escritura de elevación de contrato privado a escritura pública, por la que elevaban a público el citado contrato privado de compraventa en cumplimiento de lo establecido en la también citada sentencia, en la que se condenaba a la sociedad demandada a elevar a escritura pública el contrato privado suscrito con el causante de los demandantes relativo a la parcela antes descrita. En el apartado segundo del otorgamiento se dice que las señoras comparecientes «consuman el contrato de compraventa, perfeccionado en el documento privado dicho, e igualmente aclaran y fijan su contenido en los siguientes términos: 1. "Tir, Sociedad Anónima", según está representada, previa segregación de la finca matriz, vende y transmite, como cuerpo cierto, el pleno dominio de la parcela segregada y descrita en la letra B) del antecedente II a doña María Alejandra Vaquerizas Yenes, quien con carácter privativo la compra y adquiere, libre de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes.»

El 15 de enero de 1996, en la misma ciudad y ante el mismo Notario, doña María del Carmen Yenes Sánchez otorgó una escritura de renuncia de derechos, por la que renunciaba pura y simplemente a cuantos derechos le correspondieran en la finca marcada como parcela B-15 y que ya ha sido descrita, sin tener nada que oponer al pleno dominio que sobre ella ostente su hija María Alejandra Vaquerizas Yenes.

II

Presentada en el Registro la escritura de elevación a público del contrato privado de compraventa junto con las demás anteriores, la misma fue calificada con el tenor literal siguiente: «Presentado nuevamente a las once cuarenta horas del día 18 de octubre último, bajo el asiento número 278, del diario de operaciones número 17, reiterada y devuelta el día 8 de los corrientes, escritura número 2.250 del protocolo del Notario de Madrid señor López Goyanes, de elevación a público de documento privado, suspendo las inscripciones solicitadas por concurrir los siguientes defectos: 1.º El otorgamiento segundo apartado 1 de la escritura calificada es contradictorio con el expositivo II y el documento privado protocolizado, toda vez que, mientras éstos se refieren a la venta realizada por la mercantil TIRSA a don Nicolás Vaquerizas López, en aquél se formaliza una venta que nunca existió, concretamente a la heredera doña María Alejandra Vaquerizas Yenes. 2.º La escritura calificada refleja una especie de «trato abreviado» en los títulos de atribución patrimonial, en lugar de elevar a público la compraventa y formalizar la herencia, el documento recoge una inexistente venta a los herederos del finado. Este pretendido «trato abreviado» de títulos materiales es contrario al sistema causalista de nuestro ordenamiento jurídico, y en particular a lo dispuesto en los artículos 609 y 1.274 y siguientes del Código Civil. 3.º Respecto a la finca transmitida en la escritura calificada se han practicado con anterioridad las siguientes operaciones: a) Herencia de don Nicolás Vaquerizas López, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don Ángel Hijas Palacios, el día 28 de febrero de 1984. b) Extinción de condominio, mediante escritura

8924 *RESOLUCIÓN de 25 de marzo de 1997, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Francisco José López Goyanes contra la negativa de don José Ernesto García-Trevijano Nestares, Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares número 4, a inscribir una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Francisco José López Goyanes contra la negativa de don José Ernesto García-Trevijano Nestares, Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares número 4, a inscribir una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa.

Hechos

I

El día 21 de junio de 1977 don Nicolás Vaquerizas López compró, en documento privado a la entidad «Tir, Sociedad Anónima», la parcela B-15, de 2.320 metros cuadrados, sita en la urbanización «Residencial Sierra del Tajuña», en la finca «Dehesa Boyal de Enfrente», término municipal

autorizada por el Notario de Madrid don Francisco José López Goyanes, el día 29 de junio de 1995, en la que se adjudica la finca a doña María Alejandra Vaquerizas Yenes. Por tanto, la escritura calificada intenta variar los contenidos de las de la herencia y extinción de comunidad para lo que debió contar con los mismos otorgantes o sus herederos en lugar de limitarse a formalizar el título inscribible previo a la herencia y extinción de comunidad. Contra esta nota cabe interponer el denominado recurso gubernativo, mediante escrito dirigido al excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de cuatro meses a contar desde esta fecha, conforme a los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario.—Alcalá de Henares, a 15 de noviembre de 1995.—El Registrador. Firmado, José Ernesto García-Trevijano Nestares.»

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que la perfección y consumación son dos aspectos diferentes de la vida del contrato, que se recogen en el primer párrafo de la estipulación segunda de la escritura calificada. Que el artículo 1.445 del Código Civil define la compraventa como un contrato consensual en cuanto es suficiente el consentimiento para perfeccionarlo y dejar establecidas y nacidas las obligaciones de entregar la cosa y pagar el precio, y lo mismo enseña el artículo 1.450. Este contrato bilateral crea obligaciones recíprocas y en definitiva, es traslativo del dominio porque facilita el título para la transmisión de la propiedad (artículos 609 y 1.095 del Código Civil). La compraventa se perfecciona por el nuevo consentimiento, mas la propiedad de la cosa vendida no se transmite si el contrato no va seguido de la tradición o entrega. La compraventa consensual y obligaciones del Código Civil español supone una neta separación entre perfección y consumación del contrato. Estas ideas se ponen de relieve con gran claridad en la Sentencia de 20 de octubre de 1990 del Tribunal Supremo. Que esbozados los anteriores conceptos sobre el contrato de compraventa, la cuestión central sobre la que gira el recurso en los términos planteados por el Registrador, consiste en determinar si el documento privado por el que TIRSA vende la parcela a don Nicolás Vaquerizas López le transmite el dominio de ella, por tener los efectos de la tradición instrumental («traditio cartae») o si el documento privado no tiene jurídicamente esa relevancia, no produciendo esos efectos: a) La estipulación séptima del documento privado en su apartado a) establece un pacto de reserva del dominio a favor de la vendedora. Este pacto, aceptado por la jurisprudencia sin reservas, tiene por finalidad proporcionar al vendedor la garantía de que se le pagará el precio aplazado. La Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1958 dice que en estos contratos sólo se transfiere la posesión material de la cosa objeto de venta con el exclusivo fin de uso y disfrute mientras que el comprador no adquiere la propiedad una vez pagado el precio. b) Que el documento privado no produce los efectos de la tradición instrumental, salvo en casos excepcionales. El Código Civil contempla la citada tradición en el párrafo 2.º del artículo 1.462, siendo necesario para que tenga lugar que la venta se haga mediante escritura pública. Así lo entiende también la doctrina y jurisprudencia reiterada. Que hay que considerar la Resolución de 28 de marzo de 1936. c) Que la práctica enseña que el documento privado que se eleva a público en la escritura calificada, es uno de los muchos en que se recogen contratos de compraventa tipo, confeccionados en serie por promotores inmobiliarios, sin pasar por la imaginación de las partes que tales documentos hagan las veces o valgan como escritura notarial al objeto de transmitir la propiedad. d) Que la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 51 de Madrid valora jurídicamente lo dicho, cuando afirma haberse acreditado la celebración entre las partes de un contrato de compraventa de finca, así como el pago total del precio, condenando a la sociedad demandada a elevar a escritura pública los contratos privados de compraventa. Que la interpretación del contrato de compraventa perfeccionado en el documento privado, ha de realizarse a la luz de los artículos 1.281 y siguientes del Código Civil, sin que tenga aplicación el artículo 1.289. e) Que el contrato de compraventa se eleva a público para hacer efectivas las obligaciones nacidas del mismo (artículos 1.279, 1.281.º, 609, 1.095 y 1.402.2 del Código Civil, y en relación con el Registro de la Propiedad, artículos 2.1.º y 3 de la Ley Hipotecaria). f) Que no hay la contradicción que el Registrador señala, puesto que la venta en documento privado perfeccionada entre TIRSA y los compradores no se ha consumado, de forma que la propiedad de la parcela no ha pasado al patrimonio del comprador, si las obligaciones y derechos nacidos del contrato de compraventa. 2.º Que en el defecto segundo de la nota, el Registrador insiste en lo que dice en el defecto primero. No obstante, introduce algunas novedades que es necesario matizar. a) Que entender que la titularidad de la parcela ya la tiene en su patrimonio don Nicolás Vaquerizas López cuando fallece, siendo entonces precisa la adjudicación a sus here-

deras, no es posible por lo expuesto anteriormente. Que lo que sí tiene dicho señor y, por tanto, se halla en su herencia, son los derechos y obligaciones nacidos del contrato de compraventa; es decir, que se le transmita la propiedad de lo comprado mediante la tradición y la obligación de pagar el precio. Ahí se encuentra la causa del contrato de compraventa (artículo 1.274 del Código Civil). Que los efectos del contrato sólo se producen entre las partes y sus herederos, a no ser que los derechos y obligaciones nacidas de él no sean transmisibles (artículo 1.257). b) Que la herencia comprende todos los bienes, derechos y obligaciones de una persona que no se extingan por su muerte (artículo 659 del Código Civil) y los herederos suceden al difunto en todos sus derechos y obligaciones a título universal (artículos 660 y 661). Por tanto, don Nicolás Vaquerizas López transmite a sus hijas y herederas las obligaciones y derechos que dimanar del contrato de compraventa y, por tanto, a ellas ha de transmitirse la propiedad de la parcela. c) Que no hay «pretendido tracto abreviado». En la escritura calificada tiene lugar simple y llanamente el fenómeno sucesorio en los términos y con las consecuencias dichas y precisamente se cumplen escrupulosamente los artículos 609 y concordantes y 1.274 y siguientes del Código Civil citados en la nota como vulnerados. La causa de la compraventa es el cambio de cosa por precio, tal como dice la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de diciembre de 1985. Que no se produce ningún supuesto de tracto abreviado o comprimido en la escritura calificada. 3.º Que en la escritura de partición de 28 de febrero de 1984 se dice erróneamente que la parcela la adquirió don Nicolás Vaquerizas López en el documento privado, cuando lo único que hay en su herencia es el derecho a la entrega de la parcela a favor de sus herederas. Que la escritura de extinción de condominio vuelve erróneamente a decir que las hermanas Vaquerizas Yenes son dueñas en pleno dominio de la parcela, cuando de lo que son titulares es del derecho a que se consuma la compraventa a su favor. Sin embargo, esta escritura subsana la incorrecta adjudicación del cuaderno particional, lo que, unido a la escritura calificada y la de renuncia a todos los derechos sobre la parcela otorgada por doña María del Carmen Yenes Sánchez, deja las cosas claras y libre el camino para la inscripción del pleno dominio de la finca a favor de doña María Alejandra Vaquerizas Yenes.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1. La interpretación del Notario. A su juicio, la compraventa a favor de don Nicolás Vaquerizas López no se consumó. Además, existen dos escrituras, el cuaderno particional protocolizado en 1984 y la extinción de comunidad de 1991 que son consideradas erróneas por el recurrente. 2. La postura del Registrador. La solución que brinda el derecho a la cuestión planteada —fallecimiento del comprador antes de otorgar la escritura de compra— es la de inscribir la adquisición del finado —con formalización voluntaria o contenciosa del título— para, posteriormente, obtener la inscripción a favor de los herederos. Esta postura se hace más patente por la existencia de dos títulos materiales posteriores al contrato de compraventa. Si el Notario se hubiera limitado a cumplir la sentencia que motivó la escritura calificada, se hubiera podido inscribir la adquisición de don Nicolás; a continuación se hubiera practicado la inscripción a favor de las herederas y, finalmente, se hubiera inscrito la finca exclusivamente a favor de doña María Alejandra por su título de extinción de comunidad. En vez de esto, doña María Alejandra, en la escritura de aceptación de herencia manifiesta que su difunto padre era dueño con carácter ganancial de la parcela B-15; en la escritura de extinción de comunidad doña María Alejandra vuelve a afirmar que, junto a sus hermanas, «son dueñas en pleno dominio de la parcela». En cambio, en la tercera escritura, la que es objeto de este recurso, ya no manifiesta lo mismo, sino que «para actuar y fijar el contenido del documento privado compra y adquiere la parcela relacionada. ¿Cómo se puede celebrar un negocio jurídico traslativo sobre algo de lo que ya se es propietario?». Según el recurrente, pues «la entrega de la cosa objeto de venta no supone la tradición dominical por falta de animus». En realidad, el Notario, lo que está haciendo es refundir en un solo acto compraventa, herencia y extinción de comunidad. Y ello implica un cambio en la causa de atribución patrimonial que altera la naturaleza de los bienes. En efecto, doña María Alejandra Vaquerizas adquirió el pleno dominio de esta finca por herencia y extinción de comunidad, tal y como reflejan las escrituras anteriores; en cambio, el Notario «construye» un negocio jurídico oneroso constante matrimonio que obligaría a inscribir la finca como ganancial —o, al menos, presuntivamente ganancial—, sin perjuicio de la posterior inscripción, en su caso, de la adjudicación en la liquidación de la sociedad de gananciales, que se dice disuelta. La escritura calificada intenta variar los contenidos de las de herencia y extinción de comunidad para lo que debió contar con los mismos otorgantes o sus herederos. La escritura objeto de recurso ha incurrido en un absoluto desprecio a los hechos, al mandato

judicial recibido de su señoría, a los títulos materiales de adquisición y a los títulos formales. En definitiva, deben practicarse las inscripciones correspondientes a los sucesivos títulos de adquisición; y siendo el primero la compra de don Nicolás, la escritura calificada debe subsanarse de forma que —como exige la sentencia— refleje bien y fielmente aquella adquisición.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en lo alegado por éste en su informe.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 661 y 1.259 del Código Civil; 919, 923 y 924 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario,

1. En el presente recurso se debate sobre la inscripción de una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa y que es otorgado por el Juez en rebeldía del demandado, habida cuenta que: a) La escritura pública es otorgada por una de las herederas —doña M. A. V. Y.— del que, en el documento privado, aparecía como comprador y que había fallecido, y b) en la escritura pública, en el apartado segundo del otorgamiento, se dice que las señoras comparecientes (la señora Magistrada-Juez y la heredera del comprador) «consuman el contrato de compraventa, perfeccionado en el documento privado dicho, e igualmente aclaran y fijan su contenido en los siguientes términos: I. "Tir, Sociedad Anónima", según está representada, previa segregación de la finca matriz, vende y transmite, como cuerpo cierto, el pleno dominio de la parcela segregada y descrita en la letra B) del antecedente II, a doña M. A. V. Y., quien con carácter privativo la compra y adquiere, libre de cargas, gravámenes, arrendatario y ocupantes.»

2. El principio básico de nuestro ordenamiento jurídico, en cuya virtud nadie puede actuar en nombre de otro sin estar autorizado por éste o tener por ley su representación legal (cfr. artículo 1.259 del Código Civil), impide la inscripción del negocio formalizado en la escritura calificada; la falta de representación del Juez que, de oficio y por rebeldía del demandado, actúa en su nombre, debe apreciarse en este caso. En efecto, ningún obstáculo hubiera existido si en la escritura calificada, el Juez, actuando en nombre del demandado, y los herederos del adquirente premuerto, actuando éstos en el lugar de su causante y en su calidad de sucesores del mismo en todos sus derechos y obligaciones (artículo 661 del Código Civil), se hubieran limitado a manifestar que dan forma pública al concreto contrato contenido en el documento privado, ratificando su celebración en la fecha y en los propios términos consignados en el mismo documento, (que a ello se reduce la denominada elevación a escritura pública de un documento privado, y tal era el contenido del fallo judicial a ejecutar, en el que se dice literalmente que «debo estimar y estimo íntegramente la demanda formulada... condenando a dicha demandada a elevar a escritura pública los contratos privados de compraventa suscritos con los demandantes... debiendo reflejarse en dicha escritura todos los pactos y estipulaciones que se contienen en el referido contrato, y bajo apercibimiento que, de no hacerlo la demandada, se procederá por el pagador a otorgar en su nombre la correspondiente escritura»); lo que ocurre es que, en la escritura calificada, se documenta un contrato clara y sustancialmente diferente del recogido en el documento privado al que se trataba de dar forma pública, tanto en el aspecto subjetivo como en el propio contenido del negocio, pues la relación contractual establecida entre la demandada y uno de los demandantes es sustituida por una relación directa entre aquella y una de las herederas del demandante premuerto, que aparece así como adquirente inmediato. No de su causante, sino del transmitente de causante, con las consiguientes repercusiones de todo orden, jurídicas (la ya señalada por el propio Registrador, de la alteración del carácter de la adquisición, que debiendo ser privativa, podría ser presuntivamente ganancial; el diferente alcance de la protección registral, al reflejar una adquisición onerosa en favor de la adquirente cuando debía, en su caso, figurar como adquirente a título gratuito; la sustracción del bien en cuestión a la eventual responsabilidad por deudas de la sociedad conyugal del causante premuerto, etc.), fiscales (en cuanto se eludiría el impuesto sucesorio correspondiente a la transmisión hereditaria de dicho bien), etc.; y esa actuación excede inequívocamente de las facultades repre-

sentativas que corresponden al Juez, que debía limitarse a la ejecución del fallo, en los términos en que se produjo (cfr. artículos 2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 919, 923 y 924 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pues, de otro modo, se provocaría una clara indefensión para el demandado al involucrarlo, sin su consentimiento, en una relación jurídica distinta de la que él estableciera y a cuya formalización pública únicamente fuera condenado (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), correspondiendo al Registrador, en el ámbito de su función calificadora, la apreciación de este defecto, conforme resulta de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario, al tratarse de un obstáculo que surge del Registro en función de la incongruencia entre la actuación judicial calificada y el procedimiento seguido.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado.

Madrid, 25 de marzo de 1997.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente de Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

8925

RESOLUCIÓN de 26 de marzo de 1997, de la Secretaría de Estado de Justicia, en el recurso gubernativo interpuesto por don Jesús Orozco García, en nombre de «Automóviles del Archipiélago Archiauto, Sociedad Anónima», contra la negativa de don Fernando Cabello de los Cobos Mancha, Registrador mercantil de Santa Cruz de Tenerife a practicar una anotación preventiva de solicitud de acta notarial de la Junta general de una sociedad anónima.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Jesús Orozco García, en nombre de «Automóviles del Archipiélago Archiauto, Sociedad Anónima», contra la negativa de don Fernando Cabello de los Cobos Mancha, Registrador mercantil de Santa Cruz de Tenerife, a practicar una anotación preventiva de solicitud de acta notarial de la Junta general de una sociedad anónima.

Hechos

I

El día 15 de junio de 1995 el Notario de Santa Cruz de Tenerife don Fernando González de Vallejo autorizó acta sobre solicitud de levantamiento de acta notarial de la Junta general y ordinaria a celebrar por la compañía mercantil «Automóviles del Archipiélago Archiauto, Sociedad Anónima», en su domicilio social, en primera convocatoria, a las once horas del día 30 de junio de 1995, y en segunda, al día siguiente, en el mismo lugar y hora, a instancia de don Fernando Capdevilla García, en virtud de acta de requerimiento autorizada por el Notario de dicha capital don Carlos Sánchez Marcos, con fecha 14 de junio de 1995.

II

Presentada el acta de 15 de junio de 1995 en el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife a fin de obtener la anotación preventiva de la solicitud de levantamiento de acta notarial de la Junta, fue calificada con la siguiente nota: «Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife. El Registrador mercantil que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, acuerda, de conformidad con los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, lo siguiente: Que habiéndose interpuesto recurso gubernativo con fecha 21 de febrero de 1995 contra calificación denegatoria de otro título de la misma naturaleza referente a la misma sociedad, y posteriormente de alzada ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, presentado en este Registro Mercantil con fecha 28 de marzo de 1995; el Registrador Mercantil resuelve, de conformidad con el artículo 86, apartado 3, párrafo segundo, que quede en suspenso la presentación del precedente documento hasta tanto no recaiga resolución definitiva sobre el documento talificado.—Santa Cruz de Tenerife, 27 de junio de 1995.—El Registrador mercantil. Firma ilegible.—Firmado: Fernando Cabello de los Cobos Mancha.»

III

Don Jesús Orozco García interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que el trámite de presentación del documento en el Registro tenía como finalidad obtener la anotación preventiva de la solicitud de levantamiento de acta notarial de la Junta instada por