

el título referido carece de la naturaleza traslativa y por ello no tiene virtualidad inmatriculadora, ya que conforme a los artículos 205, 199.b de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento, no acredita la adquisición anterior del transmitente pues sólo declara el derecho del adjudicatario como directamente derivado del anterior titular.

VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1. Que el auto que se recurre no percibe exactamente que el argumento fundamental del recurso gubernativo no radica en la discusión doctrinal acerca de la naturaleza traslativa o declarativa de la disolución de comunidad, sino en la virtualidad inmatriculadora de este título de adquisición; o sea una interpretación acertada de los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298.1.º del Reglamento. 2. Que la señora Registradora basa la defensa de la nota en una doctrina que está superada y en la Resolución de 6 de noviembre de 1985 que se refiere a una escritura de declaración de obra nueva con la que se pretende inmatricular un exceso de cabida, y carece de sentido equipararla a una disolución de comunidad. 3. Que hay que destacar la Resolución de 24 de mayo de 1983.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 y 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento en la redacción dada por el Decreto de 17 de marzo de 1959 y la Resolución de esta Dirección General de 20 de febrero de 1999.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: En 1996 se presenta en el Registro escritura de disolución de comunidad otorgada en 1994, por la que los condueños de distintas fincas disuelven la comunidad existente sobre varias fincas, adjudicando fincas concretas a cada uno de ellos; respecto de tres quintas partes de las fincas a que se refiere el recurso, no figuran inscritas y se dice en el título que se adquirieron por herencia del padre de los condóminos, «fallecido hace más de cuarenta años, sin que presenten documento alguno justificativo»; la Registradora suspende la inscripción de las adjudicaciones de dichas fincas por falta de previa inscripción de la totalidad de las mismas, careciendo del título fehaciente, no siendo el documento presentado título hábil para su inmatriculación; los interesados recurren estimando que el artículo 298 del Reglamento Hipotecario entonces vigente se refería a todo documento, aunque no fuera de carácter traslativo; el Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso.

2. En definitiva, el único problema que se plantea es el de si el número 1 del artículo 298 del Reglamento, antes de su reforma por Real Decreto de 1998, amparaba la inmatriculación de documentos como el ahora presentado, que es la disolución de comunidad respecto de unas fincas, en cuanto a la parte de las mismas que se adquirieron por herencia. Sin prejuzgar la vieja discusión de si el título tiene que ser traslativo, o puede ser también declarativo, es lo cierto que, interpretado el artículo 298 del Reglamento en concordancia con el 205 de la Ley, el documento ahora presentado no es suficiente para la inmatriculación de la finca, que exigiría título público adquisitivo, y la acreditación fehaciente de la previa adquisición del derecho por el transmitente.

3. Ahora bien, el defecto expresado únicamente se puede predicar de la participación indivisa de las fincas que no consta en el Registro, lo cual no impide que las participaciones inscritas puedan ser objeto de inscripción a favor de los adjudicatarios.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial y la calificación del Registrador, en la forma que se deriva de los anteriores fundamentos.

Madrid, 4 de diciembre de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

1731

RESOLUCIÓN de 5 de diciembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Salvador Valderrábano Garrido, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrevejeja, número 2, don José Márquez Muñoz a cancelar una condición resolutoria, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Salvador Valderrábano Garrido, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrevejeja, número 2, don José Márquez Muñoz a cancelar una condición resolutoria, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 27 de febrero de 1989, mediante escritura pública autorizada por don Jacinto Marín Noarbe, Notario de Torrevejeja, don Salvador Valderrábano Garrido, adquirió por compra de don Luis Veciana Camins y su esposa, la vivienda letra B en la primera planta alta del edificio Proa en Torrevejeja, finca registral número 45.854 del Registro de la Propiedad de dicha ciudad, número 2. En la citada escritura consta que la venta se hizo «en el precio de cuatro millones de pesetas que queda totalmente aplazado. Con efectos respecto de terceros, con carácter de condición resolutoria explícita, conforme a los artículos 1.504 del Código Civil y 59 del Reglamento de la Ley Hipotecaria, se pacta que el impago del precio aplazado producirá de pleno derecho la resolución de la compraventa, salvo que la parte vendedora optare por exigir su cumplimiento, bastando para verificar la nueva inscripción a favor de la parte vendedora o de sus causahabientes la notificación judicial o notarial hecha a la parte compradora de quedar resuelta». Con fecha 20 de marzo de 1997, don Salvador Valderrábano Garrido, presentó en el Registro de la Propiedad de Torrevejeja, número 2, un escrito solicitando la cancelación de la condición resolutoria expresada por haber pagado el precio aplazado. Acompaña la escritura de compra y, como medios de prueba del pago del precio aplazado, los siguientes: 1. Una información o extracto de los movimientos en la cuenta corriente número ..., en el Banco Popular Español, a nombre de don Luis Veciana Camino, del que resulta un ingreso de fecha 27.07.89, por importe de 4.000.000 de pesetas. 2. Una fotocopia del llamado «resguardo provisional» del mismo banco, sucursal 0172-04, del que resulta que don Salvador Valderrábano Garrido, con fecha 27-07-89, hizo un ingreso en la cuenta ..., a nombre de don Luis Veciana Camins, mediante un cheque de Banco Castilla-Palencia O.P., número ..., por importe de 4.000.000 de pesetas, haciendo constar lo siguiente: «Concepto. Corresponde a pago total de compra del apartamento sito en la calle Maestro Parada, número 10.1.º B en Torrevejeja. Edf. Proa». 3. Un certificado expedido por don José Juan Terol Pérez, apoderado del Banco Popular Español, código según membrete 0075/0172-04, con la firma legitimada por el Notario de Torrevejeja, don Jacinto Marín Noarbe, en el que se hace constar «que don Salvador Valderrábano Garrido, con fecha 27-07-1989, ingresó un cheque del banco de Castilla-Palencia O.P. de pesetas 4.000.000 pesetas (cuatro millones de pesetas), en la cuenta número residente nr. ..., de don Luis Veciana Camins, y que según nos manifiesta fue para pago total de compra del apartamento sito en la calle Maestro Parada número 10, 1.º B en Torrevejeja, edificio Proa».

II

El anterior escrito fue calificado con la siguiente nota: «Se deniega la cancelación de la condición resolutoria por no haberse obtenido el consentimiento de los vendedores y titulares de dicha condición don Luis Veciana Camins y doña Alice Valentine Veciana Camins, ni constar tampoco debidamente acreditado el pago del precio aplazado y garantizado con dicha condición resolutoria. Son de aplicación los artículos 40.a y 82 de la Ley Hipotecaria. Contra la anterior calificación puede interponerse recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Valencia en el plazo y forma que establecen los artículos 112 y siguientes del vigente Reglamento Hipotecario, si bien para que se prorrogue el asiento de presentación, ha de recibirse la comunicación del señor Presidente, indicando que se ha interpuesto el recurso, antes de que dicho asiento caduque. Torrevejeja, 26 de marzo de 1997. El Registrador». Firma ilegible.

III

Don Salvador Valderrábano Garrido, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que con el documento presentado el 20 de marzo de 1997, se acompaña fotocopias justificadas del pago del precio aplazado y, por consiguiente, de quedar extinguida la condición resolutoria, dado e carácter automático que dicha extinción tiene, según la jurisprudencia, una vez cumplido el hecho de que dependía. Que se estima que por ello no hace falta el consentimiento de los vendedores de la finca en cuestión, los cuales serían de difícil localización.

IV

El Registrador en defensa de la nota, informó: 1. Que las claves para la resolución del presente recurso se encuentran en los artículos 40.a

y 82 de la Ley Hipotecaria, citados en la nota de calificación. 2. Que si en el presente caso se hubiera dado un consentimiento anticipado para la cancelación transcurrido cierto tiempo, podría aplicarse el párrafo segundo del artículo 82 antes citado. 3. Cuando se trata de cumplimiento o incumplimiento de condiciones, lo único que dice la ley es que se extenderá una nota marginal si se consuma la adquisición del derecho o una nueva inscripción si se verifica la resolución o rescisión (artículo 23 de la Ley Hipotecaria). Es el artículo 56 del Reglamento Hipotecario el que dice que la nota expresará el «hecho que se trate de acreditar». Que la forma de acreditarse el hecho del pago cuando no consta el consentimiento del acreedor, es mediante la aplicación de las reglas generales de los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 del Reglamento Hipotecario. Que si en el presente caso, se hubiera pactado, por ejemplo, que el pago se hiciera mediante la aceptación de letras de cambio, hubiera sido un posible título cancelatorio el acta notarial a la que se incorporasen tales letras, pero tampoco se hizo así. 4. Que confirman lo dicho los artículos 238 y 239 del Reglamento Hipotecario. 5. Que, en definitiva, los documentos privados presentados, algunos sin sello ni firma o en simple fotocopia, no pueden ser considerados como título cancelatorio de un derecho inscrito: a) Por su propio carácter de documentos privados no incorporados a un documento público; b) Por no acreditar de manera indubitada el pago de la cantidad que quedó aplazada.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana confirmó la nota del Registrador fundándose en que, en virtud de los artículos 82 y 3 de la Ley Hipotecaria y 33 del Reglamento Hipotecario, carecen de acceso al Registro de la Propiedad los documentos privados.

VI

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 82, 200 y 220 de la Ley Hipotecaria y 177 de su Reglamento y la Resolución de 30 de mayo de 1996.

1. Se debate en el presente recurso acerca de la posibilidad de cancelar una condición resolutoria explícita en garantía del precio aplazado en una compraventa en la que, en el momento de constituirse, nada se pactó acerca de su cancelación mediante una instancia privada ratificada ante el Registrador y sin que conste el consentimiento de las personas a cuyo favor se ha constituido, cuando se aportan certificados bancarios que acreditan realizado un ingreso en una cuenta del vendedor de una cantidad de dinero igual a la garantizada por la condición.

2. Es doctrina reiterada de este centro directivo que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales (confróntese artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y que los mismos no pueden ser cancelados más que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho (confróntese artículos 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria).

En este caso, se pretende la cancelación de una condición resolutoria en la que no se previó ningún medio de cancelación que pudiera prescindir del consentimiento del titular o de la resolución judicial ni se ha demostrado de forma fehaciente que se haya producido el pago de la cantidad adeudada, puesto que no se justifica la causa del ingreso que se ha acreditado ya que éste podría tener su razón de ser en otro negocio jurídico o en cualquier otro motivo. Todo lo cual hace imprescindible la concurrencia del consentimiento del titular registral o resolución judicial.

En consecuencia esta Dirección General ha acordado confirmar la nota del Registrador y el auto apelado.

Madrid, 5 de diciembre de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

1732

RESOLUCIÓN de 7 de diciembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don José María de Prada Guaita, contra la negativa del Registrador de la Propiedad interino de Madrid, número 35, don José Miguel Masa Burgos, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del Sr. Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don José María de Prada Guaita, contra la negativa del Registrador de la Propiedad interino de Madrid, número 35, don José Miguel Masa Burgos, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

El 19 de mayo de 1997, mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Francisco Javier Monedero Gil, los cónyuges, don Pedro Lobera Martín y doña María del Perpetuo Socorro Crespo Beneyto donaron a su hijo Jaime Lobera Crespo treinta millones de pesetas quien los aceptó. En escritura autorizada por el Notario de Madrid don José María de Prada Guaita, el 22 de mayo del mismo año, la esposa de don Jaime Lobera Crespo prestó a éste el consentimiento previsto en el artículo 1320 del Código Civil, para que su esposo pudiera subrogarse en el préstamo con garantía hipotecaria constituida a favor de la entidad Bilbao Vizcaya Kutxa, sobre una vivienda unifamiliar adosada que su esposo va a adquirir.

El 26 de mayo de 1997, en escritura autorizada por el Notario anteriormente citado, don Jaime Lobera Crespo adquirió de «Ferrovia Inmobiliaria, Sociedad Anónima», una vivienda unifamiliar adosada sita en Madrid. En la cláusula cuarta del otorgamiento se dice: «Carácter de la adquisición.—El comprador, según manifiesta, adquiere la finca objeto de esta transmisión con carácter privativo, habiendo efectuado el pago del importe declarado como recibido por la sociedad vendedora, con el dinero procedente de la donación efectuada por sus padres, don Pedro Lobera Martín y doña María del Perpetuo Socorro Crespo Beneyto, a su favor, por importe de treinta millones, formalizada mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid don Francisco Javier Monedero Gil, el día 19 de mayo de 1997, número 1693 de su protocolo, cuya copia se compromete a acompañar a las de la presente».

II

Presentadas copias de los documentos anteriormente mencionados en el Registro Mercantil de Madrid número 35, la escritura de compraventa fue calificada con la siguiente nota: «Vuelto a presentar el documento el día 10 del corriente con el asiento 1969 del Diario 18, se practica la inscripción al folio 100 del tomo 1897 libro 406 de Fuencarral, inscripción sexta, a favor de don Jaime Lobera Crespo, con carácter presuntivamente ganancial en la forma prevista en el artículo 94.1 del Reglamento Hipotecario. Se deniega la inscripción de la adquisición con carácter privativo, por no justificarse de manera indubitada que el dinero empleado en el pago del precio por el Sr. Lobera Crespo tenga aquel carácter, conforme a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado reflejada en Resolución de 4 de mayo de 1978 y 28 de diciembre de 1988. Madrid, 20 de febrero de 1998. El Registrador. Firma ilegible».

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: I. Que la doctrina de la Dirección General no es jurisprudencia, a diferencia de la del Tribunal Supremo. Que el señor Registrador tenía que haber expresado en qué precepto legal se apoya para denegar y no ampararse exclusivamente en una discutible doctrina de la Dirección General, que está dictada para supuestos completamente distintos del presente. Que las Resoluciones que cita el Registrador no sirven de base a la decisión de denegar la inscripción. II. Que el artículo 95, número 2 del Reglamento Hipotecario dice que el carácter privativo del precio o contraprestación del bien adquirido deberá justificarse mediante prueba documental pública, pero no se exige que se haga la justificación de manera indubitada. Que se considera que lo expuesto en el Hecho I es suficiente para constatar la evidencia de haberse cumplido el precepto reglamentario al haberse justificado «mediante prueba documental pública que significa la escritura de donación», que el dinero se ha recibido por donación del padre, y por lo tanto, tiene carácter privativo