

tificado catastral a los efectos de determinar la antigüedad de la construcción. Contra esta nota y en el plazo de tres meses a contar desde su fecha, cabe interponer recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en la forma que se refieren los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su reglamento. Alicante, 6 de octubre de 1999. El Registrador». Firma ilegible.

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que en cuanto al primer y segundo defecto hay que cita los autos de 30 de abril, 12 de julio y 30 de septiembre de 1999, del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

IV

El Registrador en defensa de la nota informó: 1.º En cuanto al primer defecto, se señala que el cambio de naturaleza de una finca rústica a urbana es algo que se escapa a la posible determinación de las partes al amparo del principio de autonomía de la voluntad que reconoce el artículo 1.255 del Código Civil. Que son los Planes Generales Urbanísticos los que diseñan o proyectan el futuro de las ciudades, definiendo la naturaleza del bien como el volumen edificable. Que en este sentido se citan las Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de mayo de 1944 y 6 de noviembre de 1947. Que también hay que considerar lo que dice la Ley 6/1944 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística, en sus artículos 2, 4 y 8 y disposición primera. Que ya al amparo de las disposiciones citadas o de cualquier otra normativa, la alteración de la naturaleza de la finca, para que tenga acceso a los libros registrales debe practicarse debidamente, no bastando las manifestaciones de los interesados. Que también se señala lo que dice el artículo 2 de la Ley 6/1998 de 13 de abril. Que la certificación catastral no sirve para acreditar el cambio de naturaleza. En este sentido se cita el artículo 62.a) de la Ley 39/1998, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales. Que el artículo 51 del Reglamento Hipotecario en su primer párrafo se refiere a la fase de planeamiento y el segundo se refiere a la gestión urbanística y de edificación de las parcelas resultantes. 2.º En lo que concierne al segundo defecto, se trata de acreditar un hecho de radical importancia, y las dudas acerca de la identidad resultan de los siguientes datos: a) naturaleza. En el Registro figura como rústica, mientras que en el catastro figura como urbana; b) Linderos que sólo coinciden dos del Registro con los del Catastro; c) referencia Catastral que es diferente; d) Superficie, no coincide la del Catastro con la del Registro.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, revocó la nota del Registro fundándose en los artículos 171 del Reglamento Notarial y 51 del Reglamento Hipotecario, en cuanto al primer defecto y en cuanto al segundo defecto en virtud de las coincidencias que se observan entre el catastro y el Registro, no cabe sostener que la identificación resulte imposible, sino más bien que ha quedado acreditada por la certificación catastral que la obra erigida en el año 1982 que en la misma se menciona se ha realizado sobre la finca registral 30.475 del Registro de la Propiedad de Alicante, número 3.

VI

El Registrador apeló el auto presidencial manteniéndose en las alegaciones contenidas en su informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 del Código Civil, 9 de la Ley Hipotecaria, 51 del Reglamento Hipotecario y 22 de la Ley de Suelo.

1. Con ocasión de la calificación de una escritura de declaración de obra nueva sobre finca rústica según el Registro y hoy urbana según el título, se alega por el Registrador, como primer defecto que ocasiona la suspensión de la inscripción, el no acompañarse certificado municipal que acredite el cambio de la finca de rústica a urbana. Dicho defecto debe ser absolutamente desestimado, pues sin prejuzgar ahora las exigencias de acreditación necesarias para constatar tabularmente tal cambio en la calificación de la finca, es obvio que el hecho de que tal modificación

registral no pudiera practicarse no puede impedir la inscripción de la obra declarada pues también sobre suelo rústico pueden realizarse edificaciones, si bien que sujetas a específicos requisitos legales, que ahora no se prejuzgan.

2. En cuanto al segundo de los defectos de la nota impugnada, y habida cuenta que: a) la identidad entre la finca registral sobre la que se declara la obra realizada, y la finca catastral cuya certificación se aporta, únicamente importa ahora a los efectos de constatar que la obra realizada es anterior de la Ley del Suelo de 1990 (según el certificado catastral aportado se edificó en el año 1982); b) que frente a la general divergencia entre las descripciones registral y catastral de una finca, existen en el caso debatido apreciables coincidencias, entre una y otra, (la titularidad de los linderos es idéntica) y un tercer lindero, según el Registro y en el año 1978, era camino, y según el catastro es, hoy, una calle); c) la coincidencia entre los metros edificados según el título calificado y el certificado catastral; d) las posibilidades de adquirir mayor certidumbre sobre la identidad de estas fincas, por el examen de los historiales de las fincas colindantes); e) la inconsistencia misma de la exigencia de certificación municipal para llegar a la convicción de que una finca registral y una catastral son idénticas, pues, es evidente que el Ayuntamiento no puede llegar sobre este punto a una conclusión a la que no puede llegar el propio Registrador; procede concluir, como hace el Excmo. Sr. Presidente en el auto apelado, que ha quedado acreditado que la obra realizada en el año 1982 a que se refiere el certificado catastral aportado es la que ahora se declara sobre la finca registral número 33475 del Registro número 3 de Alicante, debiendo revocarse el defecto impugnado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto apelado.

Madrid, 3 de enero de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

4344

RESOLUCIÓN de 4 de enero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Ignacia María Vázquez Ranz, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Sigüenza, doña M.ª Luisa Madejón Concejal, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Sonia Lázaro Herranz, en representación de doña Ignacia María Vázquez Ranz, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Sigüenza, doña M.ª Luisa Madejón Concejal, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Doña Ignacia María Vázquez Ranz compareció ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Sigüenza, en nombre propio y en beneficio de su hermana Julia y promovió expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, respecto del 41,66 por 100 sobre las fincas registrales 4502 y 4503, sitas en Atienza e inscritas en el Registro de la Propiedad de Sigüenza, a nombre de don Pedro M.M. casado con doña Juana J.M., alegando que habían sido adquiridas en virtud de compraventa realizada el 19 de Agosto de 1984, a los causahabientes de los titulares registrales don Aurelio, don Bonifacio y don José M.J. El 17 de julio de 1996, se dictó Auto por le Juzgado, en el que considerándose justificado el dominio por la recurrente doña Ignacia María y doña Julia Vázquez Ranz, se ordenaba la cancelación de las inscripciones contradictorias.

II

Presentado el testimonio de dicho auto en el Registro de la Propiedad de Sigüenza, fue calificado con la siguiente nota: «Examinado el precedente Testimonio del auto, se deniega la inscripción del auto que contiene por observarse que de los antecedentes de dicho auto resulta que los promotores del expediente de dominio adquirieron la cuota a que el mismo

se contrae por compra a quienes son hijos u únicos causahabientes de los titulares registrales, por lo que el tracto sucesivo no se encuentra interrumpido realmente, bastando con formalizar documentalmente las herencias de los titulares registrales y de la compra a favor de los promotores del expediente, como tiene declarado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones y en particular en la de 21 de junio de 1991. Aún no existiendo el defecto anterior, que se considera insubsanable, existen además los siguientes defectos: 1.º Siendo dos las promotoras del expediente no consta en el auto la participación indivisa que corresponde a cada una en las cuotas de las fincas que son objeto del mismo, tal como exige el artículo 54 del Reglamento Hipotecario. 2.º Tampoco constan los datos personales personales completos de los promotores, los cuales se han de hacer constar en la inscripción, según los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. 3.º Siendo casada la promotora Ignacia-María Vázquez Ranz, y el título de adquisición una compraventa, no consta en el auto el nombre y apellidos de su cónyuge y el carácter con que se ha de practicar la inscripción a su favor según el mismo artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Ignorándose el estado civil de la otra promotora, Julia Vázquez Ranz, que no consta en el auto calificado. Contra la presente nota de calificación podrá interponerse recurso gubernativo, dentro de los cuatro meses siguientes a su fecha, mediante un escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Castilla-La Mancha, según lo establecido en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Sigüenza, 4 de octubre de 1996. El Registrador. Fdo.: M.ª de los Ángeles Díaz Altares.

Presentado de nuevo el testimonio de la resolución judicial, fue calificado con la siguiente nota: «Previa calificación del precedente documento, presentado según consta en el cajetín puesto en la carátula del mismo, tras examinar los antecedentes del Registro, presentado en unión de una instancia suscrita por las promotoras del expediente el día cinco de mayo de mil novecientos noventa y nueve, el Registrador que suscribe, reitera la precedente nota de calificación en cuanto al primero de los extremos, al no existir, efectivamente, interrupción del tracto, por lo que deberán formalizarse los títulos correspondientes. Artículos 1.279 y 1.280 del Código Civil. artículos 20 y 200 de la Ley Hipotecaria y resolución citada en la precedente nota. En la instancia que se acompaña, se subsanan los demás defectos indicados en la nota de calificación, pero debería indicarse el régimen matrimonial de las compradoras. Artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario. Contra la precedente nota podrá interponerse recurso gubernativo en el plazo de tres meses, ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en la forma prevista en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su reglamento. Sigüenza, 22 de octubre de 1999. La Registradora. Fdo.: María Luisa Madejón Concejal.

III

La Procuradora de los Tribunales, doña Sonia Lázaro Herranz, en representación de doña Ignacia María Vázquez Ranz, interpuso contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la resolución alegada en la nota de calificación no es aplicable al presente caso. Que si es aplicable la resolución de 15 de noviembre de 1990, en la que, en síntesis, afirma que la existencia de dos transmisiones consecutivas que no han tenido acceso al registro, faculta al último adquirente para promover el expediente reanudador, pues hay dos negocios, respecto a uno de los cuales los promotores son ajenos, no resultando procedente que se le compela a su formalización e inscripción. Que los promotores del expediente carecen de cualquier tipo de acción legal para exigir a los transmitentes que formalicen las herencias de los titulares registrales (artículos 285-III y 275 del Reglamento Hipotecario) y aún cuando la transmisión a los solicitantes la hubieran realizado los herederos o causahabientes de los titulares registrales sería procedente acudir al expediente de dominio como forma de reanudar el tracto sucesivo. Que la presunción de la calificación de que los promotores del expediente adquieren la finca a quienes son hijos y únicos causahabientes de los titulares registrales no equivale a que haya habido una transmisión por herencia y otra por venta, siendo incorrecta la afirmación de la calificación de que para reanudar el tracto bastaría formalizar las herencias de los titulares registrales y de la compra a favor de los promotores, pues no les asistiría ninguna acción para obligar a los herederos transmitentes a formalizar sus herencias, y además en el presente caso se presentan muchas dudas en cuanto a las transmisiones que han existido que no pueden solucionarse con la presunción que realiza la calificación, y que justifican el procedimiento utilizado.

IV

La Registradora en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que el presente recurso se contrae al primero de los defectos, es decir, si el expediente de dominio es el cauce adecuado para practicar la inscripción en cuanto al 41,66 por ciento de dos fincas. Que hay un enlace directo entre las promotoras y los causahabientes del titular registral, sin que la afirmación realizada por la recurrente de que a los transmitentes los bienes le pertenecen por herencia de su padre y hermana resulte del testimonio del auto objeto de calificación. Que la venta puede ser otorgada por los propios herederos del titular registral, por lo que no puede entenderse roto el tracto registral, siendo el cauce adecuado para la rectificación del Registro los procedimientos ordinarios previstos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria

V

El titular del Juzgado de Primera Instancia de Sigüenza informó en el sentido que procedía estimar el recurso, al no venir constatada la transmisión hereditaria en documento público, sin que pueda compelerse a quien no es parte en la transmisión a formalizarla documentalmente.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha desestimó el recurso interpuesto confirmando la nota del Registrador fundándose en sus alegaciones.

VII

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose, en esencia, en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 999, 1279 y 1280 del Código Civil, 3, 20, 40, 82, 198, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, 100, 117 y 209.1 de su Reglamento y las Resoluciones de 30 de mayo de 1988, 21 de junio y 5 de julio de 1991, 21 de enero de 1993, 22 de mayo de 1995, 1 de junio de 1996, 10 de diciembre de 1998 y 25 de febrero, 13 de abril de 1999 y 18 de marzo de 2000.

1. Se plantea en el presente recurso si en virtud del auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, pueden inscribirse determinadas cuotas indivisas de un inmueble a favor de personas que lo han adquirido, por compra en documento privado, de los herederos de los cónyuges que aparecían en el Registro como titulares registrales.

2. Como cuestión previa debe recordarse que conforme al artículo 117 del Reglamento Hipotecario, no puede tenerse en consideración en el recurso gubernativo documentos que el Registrador no tuvo a la vista en el momento de su calificación, por lo que éste debe de ceñirse a la nota y al testimonio del auto recaído en el expediente de dominio cuya inscripción se solicita.

3. Sentado lo anterior, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el auto recaído en expediente de dominio es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por una triple razón, a) Porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. artículos 1,40 y 82 de la Ley Hipotecaria), dicho auto puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias; b) Porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento, y de ahí que el propio artículo 40 a) Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios. c) Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se posibilita la inscripción en virtud de un auto que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado, como ocurre en este caso, y que tal auto recae en un procedimiento en el que puede no quedar asegurado el legítimo reco-

nocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1.218 y 1.225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 201 reglas 3.ª y 4.ª de la Ley Hipotecaria). Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del Registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la alusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias, etc.)

Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concorra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. Ahora bien, llegados a este punto, no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente son los compradores de los herederos de los esposos titulares registrales, pues, si bien es cierto que el artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria parece presuponer que hay interrupción cuando al menos «alguna» relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, no lo es menos, que en otros lugares de la propia legislación hipotecaria, se reconoce la inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 209 del Reglamento Hipotecario). En consecuencia, en tal caso, el expediente de dominio debe rechazarse pues no sería sino una vía, bien para evadir el impuesto sucesorio pertinente, bien para burlar los derechos hereditarios de alguno de los llamados; sin que pueda alegarse con ello que se multiplican innecesariamente los formalismos legales, pues, bastaría en tal caso para la inscripción con un documento público de venta otorgado por quienes acreditasen ser los herederos de los titulares registrales.

4. Dado el carácter insubsanable del anterior defecto, es innecesario entrar en el estudio del segundo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Madrid, 4 de enero de 2002. La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

4345

RESOLUCIÓN de 5 de enero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante don Francisco Javier Teijeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de transmisión de finca en cumplimiento de fallo judicial, en virtud de apelación del Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante, don Francisco Javier Teijeiro Vidal contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante, número tres, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de transmisión de finca en cumplimiento de fallo judicial, en virtud de apelación del Registrador.

Hechos

I

Por Sentencia dictada el 22 de octubre de 1998, por el Juzgado de Primera Instancia número siete de los de Alicante, se estimó la demanda interpuesta en nombre y representación de don A.T.C. y doña C.M.T., frente a I.L., S.L., doña R.T.S., doña V.M.I., don I., don F., doña R.M. de la E.Y., don J.R. R.T., y se declaró en su fallo lo siguiente: 1.º Que doña R.T.S., con la autorización marital de su esposo don I.R.M., compró, con fecha de 30 de octubre de 1964 a I.L., S.A., el chalé sito en la calle Dr. Recasens, número 21 de policía de la colonia Rebasea de Alicante, aplazando el pago de parte del precio; 2.º Que doña R.T.S., con la autorización marital de su esposo don I.R.M., cedió todos los derechos sobre el mencionado chalé a don A.T.C., en estado de casado con su esposa doña C.M.T., habiéndose satisfecho el precio de la cesión; 3.º Que I.L., S.A. prestó su consentimiento

a la cesión, percibiendo la totalidad del precio de la compraventa, condenando a I.L., S.A., a doña R.T.S. y a los herederos de don I.R.M., doña V.M.I., don I., don F., doña R.M. de la E. y don J.R.R.T., a otorgar escritura pública de compraventa a favor de los demandantes.

En escritura otorgada el 19 de Julio de 1999, ante el Notario de Alicante, don Francisco Javier Teijeiro Vidal, comparecieron el Administrador solidario de la entidad I.L., S.L., doña R.T.S. y sus cinco hijos doña V.M.I., don I., don F., doña R.M. de la E. y don J.R. R.T., y los consortes don A.T.C. y doña C.M.T.C., quienes expusieron que en el documento privado de fecha 30 de octubre de 1964, la mercantil I.L., S.L. (a la sazón Sociedad Anónima) vendió la finca descrita en la escritura y citada en la sentencia, a doña R.T.S. (a la sazón casada con el hoy fallecido don I.R.M.) por precio de 135.000 pesetas; que en fecha 19 de noviembre de 1971, doña R.T.S. (con la autorización de su esposo don I.R.M.) cedió todos los derechos sobre la finca descrita a don A.T.C. por precio de 200.000 pesetas (ambas cantidades se declaran recibidas) que don I.R.M. falleció el 25 de agosto de 1983, sin haber otorgado testamento, y que por auto de declaración de herederos ab intestato fueron declarados como tales sus hijos por partes iguales y la viuda en la cuota legal usufructuaria, y que en autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia, número 7 de los de Alicante, bajo el número 156D/98, recayó la sentencia de fecha 22 de octubre de 1998, cuyo fallo ha quedado transcrito.

A la primera copia de la escritura citada se incorporó testimonio de la sentencia y de la declaración de herederos, así como los documentos privados citados y demás complementarios y en la escritura calificada el Notario autorizante manifestó que tenía a la vista la primera copia, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de la escritura de transformación en Sociedad Limitada de la mercantil I.L., S.A., y al pie de la misma figura nota de presentación de la autoliquidación en la Oficina Liquidadora.

II

Presentada copia autorizada de la escritura antes citada en el Registro de la Propiedad, número tres de Alicante, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento, por los siguientes defectos: 1) debe aportarse la escritura de transformación de I.L., S.A. en S.L. 2) Debe aportarse un certificado del Ayuntamiento acreditativo del cambio de número de la finca en la calle Doctor Recasens. 3) Las estipulaciones no son acordes con los documentos privados de venta. Inmobiliaria Lucentum, S.A., vendió a doña Ramona T.S. y a su esposo don Isidro R.M., y esta a su vez a don Alfonso T.C. y doña Catalina M.T.C. Consecuentemente Inmobiliaria Lucentum. S.L., no puede vender directamente al último comprador, ni el primer comprador puede vender, si antes no se efectúa su transmisión. Debe seguirse el orden que se deriva en los documentos privados cuyo contenido se eleva a público. 4) Aportar la carta de pago del Impuesto. No solicitada anotación preventiva de suspensión. Contra esta nota y en el plazo de tres meses a contar desde su fecha, cabe interponer recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en la forma a que se refieren los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Alicante, a 27 de agosto de 1999. El Registrador». Firma ilegible.

III

El Notario autorizante de la escritura don Francisco Javier Teijeiro Vidal, interpuso contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que en cuanto al primer defecto, habiendo aseverado el Notario que tenía a la vista primera copia inscrita de la escritura de transformación de la entidad es improcedente exigir la aportación de dicha escritura, además la entidad transformada subsiste bajo la forma nueva. Que en cuanto al segundo de los defectos apuntados ya ha sido declarado improcedente por auto del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 12 de julio de 1999. Que en cuanto al cuarto defecto basta remitirse al artículo 122 del Real Decreto 828/1995. Que en cuanto al tercer defecto, el Registrador desconoce la figura de la cesión del contrato y que hay que tener presente la doctrina de la Dirección General sobre elevación a público de documentos privados y calificación registral de los documentos judiciales citando y comentando el recurrente, entre otras, las Resoluciones de 2 y 21 de junio de 1999, 14 y 24 de mayo de 1999, 19 de abril de 1999, 12, 25 y 30 de marzo de 1999, 11 y 26 de febrero de 1999, 22 de enero de 1999, 21 y 27 de noviembre de 1998 y 21 de noviembre de 1998. Que en los casos resueltos por las anteriores resoluciones siempre había algún defecto, pero en el caso que es objeto del presente recurso quedan cumplidos todos los requisitos concurriendo todos los interesados. Que en