

Legislación. 2.º La calificación no es un acto administrativo, por cuanto la ordenación de los Registros se considera como cuestión civil por el 149.1.8.º de la Constitución española. 3.º Que la independencia calificadora es aceptada, incluso, por el recurrente en su escrito. 4.º Los principios hipotecarios y dentro de ellos el principio de calificación registral suponen la consagración del principio de seguridad jurídica, recogido en el artículo 9 de la Constitución española, en el ámbito inmobiliario (Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 1993 en cuanto a la fe pública). Así, los dos principios básicos que provoca la inscripción, a saber, el principio de legitimación y el de fe pública tienen su base en la calificación misma.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla, desestimó el recurso interpuesto en cuanto a los defectos señalados con los números dos al cinco, estimando el recurso respecto al defecto señalado con el número uno.

## VI

Don Cesar García Molina en representación de la entidad Suraval, G.R. apeló el auto presidencial, manteniéndose, en esencia, en sus alegaciones.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso concurren los siguientes elementos definidores: a) Por escritura otorgada ante el Notario de Sevilla, don José Luis Vivancos Escobar, el uno de junio de 2000, los otorgantes pactan que «sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial y universal de la entidad mercantil Zamarrilla Inversiones, S.L., para garantizar las obligaciones que expresan en los expositivos II, II y IV, de esta escritura, es decir, todos los pagos que como consecuencia de la allí expresada fianza a otorgar por Suraval, SGR., tenga que efectuar la misma a la entidad Montes de Piedad, Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla por cuenta de Zamarrilla Inversiones, S.L., la entidad mercantil Salcafer Inversiones, S.L. representada en este acto en la forma dicha, constituye primera hipoteca en garantía de deuda ajena sobre la finca de su propiedad antes descrita, que Suraval, SRG., acepta». b) En la escritura citada comparece de una parte don E.G.M. y de otra, don M.C.D., quienes intervienen, el primero en nombre y representación, como apoderado de Sociedad de Garantía Recíproca de Andalucía (Suraval, S.G.R.), relacionando el Notario todas las circunstancias relativas al poder y sus datos de inscripción en el Registro Mercantil, transcribiendo a continuación a la vista de su copia autorizada el contenido del mismo y dando fe al final de que no se omite nada que limite, restrinja o condicione lo transcrito. Y el segundo, como Administrador único de la entidad mercantil denominada Salcafer Inversiones, S.L., relacionando el Notario las circunstancias y datos de inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de elevación a público del acuerdo de su nombramiento que tiene a la vista. El Registrador suspende la inscripción por los defectos que constan en la nota de calificación, de los cuales el señalado en primer lugar no es objeto de recurso.

2. Ninguno de los defectos, que se refieren a la acreditación de la representación de las personas que en nombre de las entidades relacionadas antes, suscriben las pólizas de préstamo y afianzamiento, puede ser mantenido. La escritura calificada tiene por objeto la constitución de una hipoteca por la entidad mercantil Salcafer Inversiones, S.L., para garantizar los pagos que Suraval, SGR. tenga que efectuar como fiadora de un tercero (según póliza de afianzamiento suscrita) a determinada entidad financiera en caso de impago por dicho tercero del préstamo documentado en la oportuna póliza de préstamo, y en dicha escritura comparecen los representantes de la entidad hipotecante y deudora, haciendo reseña el Notario de todas las circunstancias relativas a dicha representación, por lo que no existe obstáculo alguno para la inscripción de la hipoteca, que es el único derecho que pretende acceder al Registro; sin que quepa entrar a calificar otros documentos subyacentes que, si bien explican la obligación futura que se quiere garantizar, no son, sin embargo objeto de inscripción.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto apelado.

Madrid, 6 de mayo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

**11692** *RESOLUCIÓN de 8 de mayo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de San Sebastián, don José María Segura Zurbano, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Calviá, don Esteban García Sánchez, a inscribir una escritura de resolución de contrato, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de San Sebastián, don José María Segura Zurbano, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Calviá, don Esteban García Sánchez, a inscribir una escritura de resolución de contrato, en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

Mediante escritura otorgada ante el Notario de San Sebastián, don José María Segura Zurbano, el 28 de agosto de 1998, don Victorio U.L., vendió una finca en el término municipal de Calviá. En dicha escritura se pactó la no transmisión del dominio hasta el total del pago del precio y, además, se establecía una condición resolutoria expresa de la compraventa realizada. A pesar del pacto de no-transmisión de la citada escritura se inscribió en el Registro de la Propiedad.

Para obtener la anulación del citado asiento registral, o subsidiariamente la resolución del contrato de compraventa inscrito se notificó al comprador la resolución del mismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.504 del Código Civil, en virtud de acta autorizada por el mismo Notario, el 3 de septiembre de 1999 y efectuada por el Notario de Madrid, don José Ángel Martínez Sánchez, el 6 del mismo mes y año.

El 30 de septiembre de 1999, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de San Sebastián, don Victorio U.L., solicita la anulación de la inscripción practicada del contrato de compraventa, de alcance puramente personal, y sin transmisión de dominio, por no tratarse de uno de los derechos inscribibles que están bajo la salvaguardia de los Tribunales, a que se refiere el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria, y subsidiariamente solicita la inscripción de la resolución de dicha compraventa inscrita, de acuerdo con la condición resolutoria expresa pactada y lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria y 1.504 del Código Civil.

#### II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Calviá copia de la escritura citada en segundo lugar, y del acta de notificación, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del presente documento por los siguientes defectos, que se estiman todos subsanables: 1) No acreditarse el pago, exención o no-sujeción al impuesto correspondiente (artículo 254 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su reglamento). 2) En cuanto a la anulación de la inscripción que se solicita en el mismo porque, constando inscrita la compraventa con la reserva de dominio y con la condición resolutoria expresa a favor del vendedor, el asiento que lo contiene se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1.º de la Ley Hipotecaria), presumiéndose que los citados derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma que allí se determina (artículo 37 de la Ley Hipotecaria), de tal modo que no podrá ser rectificado sin consentimiento del titular o Resolución judicial (artículo 40 de la Ley Hipotecaria). 3) En cuanto a la inscripción de la resolución de la compraventa inscrita, solicitada de modo subsidiario, por no acreditarse el consentimiento del comprador o la resolución judicial correspondiente, como exige reiterada jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Tribunal Supremo. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado. La precedente nota de calificación podrá ser recurrida gubernativamente ante el Excmo. señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Baleares en el plazo de 3 meses contados desde su fecha, de conformidad con lo establecido en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 113 de su Reglamento. Calviá, a 11 de octubre de 1999. El Registrador. Fdo.: Esteban García Sánchez».

#### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Carácter obligatorio del título.—Que la compraventa jamás debió de ser inscrita. La ausencia de tradición genera un simple derecho de crédito que no es reproducible en el Registro de la Propiedad (artículo 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento), carece de trascendencia real y de solicitarse su acceso debe ser

repudiado conforme expresa la más autorizada doctrina; y así lo puso de manifiesto la Dirección General en las Resoluciones de 23 de marzo de 1974 y 7 de julio de 1949. 2.º Cancelación del asiento.—El asiento causado es intrínsecamente nulo. La inscripción del acuerdo con las dos resoluciones citadas no multa la naturaleza personal del derecho inscrito. Que según la doctrina se halla fuera del ámbito de protección dispensado por el Registro. De ahí que patente la nulidad a través del mismo asiento, la Ley Hipotecaria disponga su cancelación en el artículo 98 a instancia de parte interesado o con ocasión de una ulterior inscripción de una certificación de cargas, artículo 353.3 de su Reglamento. Por tanto, la especialidad del supuesto, la pública nulidad del mismo, conduce a un tratamiento específico en la Ley y en su Reglamento que se sobrepone al régimen general del artículo 40c de la Ley Hipotecaria. 3.º La Resolución y reinscripción subsidiaria. El acta de Notificación realizada supone la resolución del contrato. Queda limitada a la relación entre partes, ya que no concierne a ningún derecho real, sino a un simple derecho de crédito. Es pues una revocación contractual y no real. La oposición del comprador carece de trascendencia real. No cabe aducir a jurisprudencia de la Dirección General, ya que ésta presupone que la oposición se formaba por el titular registral de un derecho real. 4.º Conclusión.—Que se debe cancelar lo que obviamente integra un derecho personal conforme al artículo 98 de la Ley Hipotecaria; la resolución concierne exclusivamente a las partes y la oposición de un titular de un derecho de crédito es intrascendente en el plano registral.

#### IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de la nota, informó: 1.º Que el primer defecto de la nota de calificación no es ni subsanado ni recurrido y es mantenido en toda su extensión. 2.º El segundo de los defectos, lo que se discute es que de la escritura calificada únicamente resulta un derecho de crédito a favor del comprador, pues queda configurada una compraventa con reserva de dominio y con condición resolutoria a favor del vendedor. En cuanto a su naturaleza jurídica, la doctrina mayoritaria opina que la venta así formada está afecta a una condición suspensiva y así lo considera la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Por tanto, hay que decir que la inscribibilidad de las condiciones suspensivas y resolutorias están fuera de toda duda (artículos 9-2.º y 23 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento). Que se han publicado recientemente dos disposiciones que aluden a la inscripción del pacto de reserva de dominio en los Registros correspondientes: Ley 13 de julio de 1998 de Venta a Plazos de Bienes Muebles y, artículo 483 de la Compilación Navarra, de 1 de marzo de 1973. Que con independencia que sea o no inscribible la venta de reserva de dominio, la compraventa está ya inscrita y el asiento que la contiene, según el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, está bajo la salvaguardia de los Tribunales, aplicándose lo que dicen los artículos 38 y 40. Que pretender que el Registrador cancele con arreglo a lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley Hipotecaria, supone ir frontalmente contra la jurisprudencia de la Dirección General (Resoluciones de 12 de julio de 1909, 7 de enero de 1933, 13 de enero de 1957, 30 de abril de 1958, 27 de marzo de 1947 y 10 de octubre de 1973, entre otras). 3.º Que en lo referente al tercero de los defectos de la nota de calificación recurrida hay que tener en cuenta lo que la Dirección General tiene establecido a partir de la Resolución de 29 de diciembre de 1982, de tal modo que cuando el comprador requerido no se conforme con la resolución, será necesario para su efectividad, la decisión judicial (Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de julio de 1971, 16 de noviembre de 1979, 19 de julio de 1989, 4 de abril de 1990 y 7 de noviembre de 1995), dado que se plantea una cuestión de hecho cuya prueba no corresponde apreciar al Registrador, al no tener más medios de calificación que los contemplados en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sino que es materia del Juez o Tribunal competente (Resolución de 29 de diciembre de 1982), o bien, como establece la Dirección General en Resolución de 19 de noviembre de 1996.

#### V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Islas Baleares, con firmó la nota del Registrador, fundándose en las alegaciones contenidas en el informe de aquél.

#### VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el auto es incongruente con lo solicitado por el recurrente, centrándose en la naturaleza jurídica del «pacto de no-trans-

misión del dominio», pacto que en el caso presente no existe un pacto de no-transmisión del dominio, pues el dominio no se ha transmitido, conforme a lo dispuesto en el artículo 609 del Código Civil, párrafo 2.º

En este caso ha habido una ausencia de la tradición. El artículo 1.095 del Código Civil ratifica la opinión unánime de que el comprador al que no se da la posesión, sólo tiene una acción personal contra el vendedor, pero no la reivindicatoria que nace del dominio. Que de la escritura de compraventa, origen primero de este recurso, quedaba patente que la posesión permanecía en el vendedor, eliminándose además expresamente la presunción de «título instrumental» a que se refiere el artículo 1.462 del Código Civil. Que en este caso es aplicable el artículo 98 de la Ley Hipotecaria.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.504 del Código Civil; 1, 9,2, 11, 20, 23, 38, 40 y 254 de la Ley Hipotecaria y 51.6, 59 y 175 del Reglamento Hipotecario; Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de noviembre de 1995, 9 de julio y 16 de noviembre de 1998, 6 de febrero y 25 de junio de 1999 y 29 de enero de 2000; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1982, 16 y 17 de septiembre de 1987, 19 de enero, 2 y 4 de febrero de 1988 y 28 de marzo de 2000:

1. Se presenta en el Registro una escritura otorgada unilateralmente por el vendedor de resolución de otra escritura de un contrato de compraventa. En la de venta, además de pactarse la no-transmisión del dominio hasta el total pago del precio, se estableció una condición resolutoria expresa en garantía del precio aplazado. Dicha escritura tuvo acceso al Registro causando dos inscripciones: Una primera, rectificada por la inmediatamente siguiente en la que por el acta de inscripción queda inscrita a «favor de la Entidad... por el título de compra con sujeción a la expresada condición resolutoria» que se transcribió en el cuerpo del asiento, en la que se decía que la falta de pago daría lugar a la resolución de la venta, según el artículo 1.504 del Código Civil, perdiendo el comprador la parte de precio pagada. Y en la de rectificación se dice que en la anterior se omitió: «la presente compraventa no implica la entrega del inmueble vendido, reteniendo el vendedor su posesión y consiguientemente reservándose el dominio hasta tanto sea pagada la parte del precio que queda aplazado» y en su virtud el acta de inscripción quedó así: «Inscribo a favor de la Entidad ... su título de compra de la finca de este número con sujeción a la citada condición resolutoria y con la expresada reserva de dominio a favor de don .....».

La escritura de resolución se presentó acompañada de acta de Requerimiento y Notificación de falta del pago del precio aplazado donde se refleja la oposición del comprador a realizarlo, solicitando el vendedor la nulidad del asiento por no tratarse de un derecho inscribible al no haber transmisión del dominio y subsidiariamente la resolución por ejecución de la condición resolutoria expresa y la reinscripción a su nombre.

El Registrador suspende la inscripción por tres defectos: 1. No acreditarse el pago exención o no sujeción al impuesto. 2 y 3. En cuanto a la nulidad de la inscripción o la resolución de la compraventa inscrita con reserva de dominio y condición resolutoria explícita, por no poderse rectificar los asientos sin consentimiento del titular o resolución judicial.

2. En cuanto al primero de los defectos de la nota en el que no entra el Presidente del Tribunal Superior pero que sí confirma, ha de confirmarse a su vez la calificación del Registrador al que no se le acredita en el título presentado mediante la nota correspondiente o por cualquier otro medio, el pago, la exención o no-sujeción al impuesto del negocio jurídico presentado a registración, por imperativo del artículo 254 de la Ley Hipotecaria que así lo exige.

3. Respecto al segundo de los defectos, sin que deba prejuzgarse ahora ni la calificación del negocio que se pretende resolver, ni las razones por las cuales el Registrador inscribió la venta en cuestión, es lo cierto que apareciendo en el Registro una titularidad inscrita condicionada, sea suspensiva o resolutoria es necesario acreditar de forma indubitada el cumplimiento o incumplimiento de la respectiva condición para cancelar registralmente dicha titularidad (artículo 23 de la Ley Hipotecaria); en otro caso, como ahora ocurre, la rectificación no podrá hacerse, dado el principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales si no media el consentimiento del titular o el oportuno pronunciamiento judicial (artículos 1, 20, 38, 40 de la Ley Hipotecaria).

4. En cuanto al último, del mismo modo que aparece una titularidad inscrita, consta también una condición resolutoria por impago del precio aplazado y frente a la pretensión del recurrente de obtener la reinscripción al ejecutar la condición y dar por resuelto el contrato, en el presente caso varias son las razones que militan en contra: a) Que en el requerimiento consta la oposición del comprador por motivos que frustran el

fin económico-jurídico del contrato (constitución de servidumbres a su favor, cambio en la calificación urbanística) que hacen que no quepa por el hecho solo del impago la resolución extrajudicial del contrato, sino que han de ser los Tribunales de Justicia los que la ventilen, como últimamente viene declarando la jurisprudencia del Tribunal Supremo; b) Que la redacción de la cláusula resolutoria tal como aparece inscrita no permite, dado que no existe un hecho jurídico determinante (plazo, constancia o no en el Registro de reclamación judicial) que puede ser apreciado por el Registrador, el automatismo, en la ejecución de la resolución; c) Por fin, que es reiterada la jurisprudencia de este Centro Directivo que en el caso de que tal resolución extrajudicial se llevara a efecto es necesario para reinscripción la consignación de las cantidades recibidas por el vendedor, en este supuesto, la parte del precio obtenido en la venta.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

Madrid, 8 de mayo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares.

**11693** *RESOLUCIÓN de 9 de mayo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Pastor Pérez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orihuela, número 1, don Enrique Fontes García Calamarte, a practicar un asiento de presentación, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Pastor Pérez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orihuela, número 1, don Enrique Fontes García Calamarte, a practicar un asiento de presentación, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

### I

Don Francisco Pastor Pérez, dirige al Registro de la Propiedad de Orihuela, instancia de fecha 6 de diciembre de 2000, solicitando la inscripción de la Sentencia de 19 de julio de 2000 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana —Sala de lo Contencioso-Administrativo— Sección Primera, que anula una providencia de apremio fiscal como carta de pago indeleble de los impuestos a que el solicitante o sus sustitutos hereditarios pudieran estar obligados, o subsidiariamente proceda a la anotación preventiva de dicha sentencia y la providencia ordenando su plena ejecución, hasta que sean cumplidos los trámites de partición hereditaria que adjudique los bienes que se describen, sin perjuicio de las litis pendencias judiciales o administrativas en eventual decisión sobre los caudales hereditarios referidos.

### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Orihuela, n.º 2, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la práctica del asiento de presentación por advertirse en él lo siguiente: 1.º No se aportan títulos originales, primeras copias o documentos a los que se refiere el artículo 3.º de la Ley Hipotecaria. 2.º No se describen los bienes y su situación sobre la que haya de practicarse algún asiento; tampoco se puede, en consecuencia, determinar si ha de presentarse el referido documento en el Registro de la Propiedad de Orihuela número Uno o Dos. 3.º No se refleja con claridad la operación registral que se pretende (artículos 420-3 del Reglamento Hipotecario). Orihuela, 27 de septiembre de 2000. El Registrador. Firma ilegible».

### III

Don Francisco Pastor Pérez interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que los documentos originales a los que se refiere el primer defecto no se han podido aportar por causas ajenas al recurrente. 2. Que se opone legal y racionalmente al correspondiente defecto n.º 2 de la nota de calificación, pues se ha intentado ocultar la publicidad registral justa al compareciente, hasta el punto de no haber sido informado por el Registro ni por los contrarios, ni por los albaceas, que parece que intentan arrebatar los bienes de las herencias yacentes

de los causantes. 3. Que la operación registral que se pretende es de pura lógica jurídica y humana, dando la publicidad necesaria a la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana y estimación de oficio de caducidad y prescripción de dichos impuestos y estar el compareciente al corriente de todos ellos. Que subsidiariamente se solicita la anotación preventiva de la Sentencia a fin de garantizar la partición pendiente de los derechos hereditarios del compareciente y sus herederos.

### IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de la nota, informó: Que don Francisco Pastor solicita inscribir o anotar una resolución judicial por fotocopia, cuyo fallo anula en relación con no se sabe qué bienes inmuebles, ni a qué efectos hipotecarios. En acompañamiento de la pretensión anterior, se presentan fotocopias de un requerimiento notarial sobre un testamento y otros documentos, sin relación con lo anterior y sin entenderse el contenido (incompleto) del requerimiento. También se acompaña una resolución judicial de incapacidad de Don Aurelio P. (al parecer padre del promovente), por fotocopia, respecto de la que no se solicita su posible registración; aunque parece ser que ya ha fallecido. Y, finalmente, se aportan fotocopias de una resolución judicial que archiva definitivamente unas diligencias previas y una oscura relación de bienes que tampoco, como lo anterior, puede ser descifrada. 3. Que se considera justificada la denegación del asiento de presentación del escrito al que se acompañaba la documentación descrita. Que existen determinados documentos que claramente resultan excluidos del asiento de presentación. No solo por no aportar el original, sino porque carece de sustancia jurídica tendente a operar un cambio inmobiliario u operación registral. 4. Que el recurrente ha contado con plena colaboración del Registro de Orihuela.

### V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos alegados por este para denegar la práctica del asiento de presentación.

### VI

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

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 206 y 212 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 3 de la Ley Hipotecaria y 34 y 420 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 1998:

1. En el Registro tiene entrada una instancia privada acompañada de: fotocopia de una Sentencia; fotocopia de un acta de requerimiento notarial incompleta; diversas fotocopias de providencias y autos de diferentes instancias judiciales y fotocopia de una sucinta relación de fincas con el objeto de obtener asiento de presentación. El Registrador deniega su práctica, entre otros defectos, por no aportar originales, primeras copias o documentos a los que se refiere la Ley Hipotecaria en su artículo 3.º

2. La negativa del Registrador debe ser confirmada. Es principio básico de nuestro derecho hipotecario que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro, por lo que tratándose de documentos judiciales, sean resoluciones o diligencias de cualquier índole, el documento a presentar sea la copia auténtica, certificación o testimonio correspondiente expedido por quien se halle facultado para ello con las formas y solemnidades previstas en las leyes, extremos que no se dan en este caso, ya que la documentación aportada que podría provocar un asiento de inscripción o anotación son meras fotocopias, es decir reproducciones fotográficas de un documento, sin que tampoco la instancia privada a la que se adjunta, sea de los excepcionales casos [artículos 14-3.º, 59.1.º, 156 de la Ley Hipotecaria y 155, 70, 79, 81.d), 208, 216 y 238 del Reglamento Hipotecario] en que el documento privado puede tener acceso al Registro.

3. Examinado el primer defecto, se hace innecesario resolver las demás cuestiones formuladas por el Registrador.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el Auto apelado.

Madrid, 9 de mayo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

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