

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.