

pretación del testamento, quienes resuelvan tal discrepancia, sin perjuicio de acudir a la vía judicial en caso de falta de acuerdo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota impugnada.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 5 de diciembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sra. Registradora de la Propiedad de Alfaro.

2265

RESOLUCIÓN de 11 de diciembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid, don José María Cano Calvo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Valladolid, número 6, don Jorge Requejo Liberal, a inscribir una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid, don José M.^º Cano Calvo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Valladolid, n.º 6, don Jorge Requejo Liberal, a inscribir una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa.

Hechos

I

El 25 de febrero de 2003, mediante escritura otorgada ante el Notario de Valladolid, don José M.^º Cano Calvo, fue elevado a público el contrato privado celebrado el 1 de noviembre de 1983, por el que don José C.Z. y doña Purificación B.P. vendieron una finca urbana a don Gaspar G.V. y doña María del Henar C.M.

II

Presentada copia de la es en el Registro de la Propiedad de Valladolid, n.º 6, fue calificada con la siguiente nota: «Previa calificación del precedente documento, y después de examinar el contenido de los Asientos de este Registro de la Propiedad, se suspende la inscripción de la Transmisión del dominio de la finca a que se refiere el precedente documento, por no haberse justificado el conocimiento del comprador de la situación de la finca transmitida con relación al pago de los gastos de la comunidad del régimen de Propiedad Horizontal a que pertenece. Hechos: 1. Se instrumenta una compraventa de una finca, y entre las circunstancias de la escritura de compraventa no figura manifestación alguna, ni del vendedor, ni del comprador relativa a la situación de la finca transmitida en relación al pago de los gastos de la comunidad del régimen de Propiedad Horizontal a que pertenece, figurando exclusivamente una asunción genérica por parte del comprador de todos los gastos, lo que no satisface la exigencia legal, con independencia de la fecha en que manifiestan se realizó la compraventa, por carecer de fehaciencia. Fundamentos de Derecho: 1.—El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, con arreglo al cual: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». 2.—El apartado e) del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, a cuyo tenor: En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título la vivienda o local, el transmitente deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración sin la cual no podrá autorizarse otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente.

Para poder practicar la inscripción es preciso que se acredite mediante Certificación expedida por el Secretario con el Visto Bueno del Presidente de la Comunidad que el local transmitido se halla al corriente en el pago de los gastos de la Comunidad. No se toma anotación de suspensión por no haber sido solicitada. Contra la presente calificación podrá interponerse

recurso en el plazo de un mes a contar desde la misma, ante este Registro de la Propiedad para la Dirección General de los Registros, o en las oficinas a que se refiere el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas (artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria). Valladolid a veinticuatro de marzo de dos mil tres. El Registrador». Firma ilegible.

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calo y alegó: Que el Registrador califica erróneamente la escritura de elevación a público de contrato privado, como escritura de compraventa existiendo esta solo en su imaginación. Que el precepto de la Ley de Propiedad Horizontal que cita el Registrador en su nota de calificación, se refiere a las transmisiones realizadas en documento público, por lo que no es aplicable a la presente escritura, ya que se trata de una transmisión realizada en documento privado que se eleva a público. Que conviene resaltar que la citada escritura, el otorgamiento segundo dice: «Desde el momento en que tuvo lugar la compraventa privada, la parte compradora se hizo cargo de todos los gastos». Por lo cual queda cumplido tal requisito a pesar de no exigirse por la Ley, en las transmisiones realizadas en documento privado.

IV

El Registrador de la Propiedad informó: Que la escritura, con independencia que se trate o no de elevación a público de un documento privado, lo que contiene es una compraventa en la que no se han observado las limitaciones de la Ley de Propiedad Horizontal. Que de la argumentación del Notario recurrente, parece desprenderse que su intervención nada tiene que ver con el acto contenido en la escritura por la que se eleva a público el documento privado de compraventa, pero a la vista del artículo 18 de la Ley Hipotecaria no puede confundirse esa actuación con la que compete al Registrador. Que la declaración de la situación de los gastos de comunidad de la vivienda transmitida es, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.e) de la Ley de Propiedad Horizontal, un requisito imprescindible para la inscripción del título trasmitivo en el Registro de la Propiedad, prohibiendo la Ley el otorgamiento del título sin dicho requisito (prohibición que se ha incumplido flagrantemente en el documento privado y en su elevación a público), lo que afecta a la esencia del documento o título inscribible como tal, además de la legalidad de las formas extrínsecas a que se refiere el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.261 y 1.280 del Código Civil; 3 y 18 de la Ley Hipotecaria y 9 de la Ley de Propiedad Horizontal.

1. Se presenta una escritura de elevación a público de un contrato de compraventa de un piso en régimen de propiedad horizontal, sin ninguna mención a los gastos de comunidad del vendedor, que el Registrador suspende por no reflejarse tal estado de gastos en la escritura. Alega el Notario recurrente que la Ley de Propiedad Horizontal sólo se refiere a instrumentos públicos y no al caso de elevación a públicos de un contrato privado.

2. El criterio del Registrador debe ser revocado, aunque no por los motivos que alega el Notario recurrente. Es verdad que el Notario autorizante de las escrituras públicas de venta de pisos en régimen de propiedad horizontal debe reflejar el estado de gastos de comunidad del vendedor, pero esta obligación que la Ley de Propiedad Horizontal impone no es de las que afecte a la validez del negocio jurídico celebrado, por lo que si la venta en cuestión reúne todos los requisitos que para tal validez exigen las leyes (artículo 1.216 y siguientes y 1.300 del Código Civil) no se ve obstáculo para que la escritura de venta presentada pueda tener acceso al Registro.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de diciembre de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Valladolid, 6.