

dice textualmente: « Se adjudica a don Antonio Cuerpo Sánchez, que adquiere y acepta, el pleno dominio de la finca número cinco, o sea, el piso primero izquierda, letra B) entrando por el portal B, con todos los derechos y accesiones inherentes al mismo, entre ellos, la dieciseisava parte indivisa de la planta baja descrita bajo el número uno de la parcelación horizontal, finca número 20.521 registral.» Que la adjudicación de la escritura vincula la dieciseisava parte referenciada de forma absoluta a la vivienda, de tal forma que no cabe la enajenación ni el gravamen de éste sin aquélla. La expresión «inherente» así lo indica. La Real Academia Española de la Lengua define inherente: «Que por su naturaleza está de tal manera unido a otra cosa, que no se puede separar de ella». De tal forma que al formar una unidad, no es posible la distribución de la responsabilidad hipotecaria formalizada en la mencionada escritura de préstamo. Que tal vinculación de la dieciseisava parte de la planta baja al piso como anejo fue decidida por la totalidad de los propietarios otrora cooperativistas por cuanto todos comparecen y otorgan la escritura de adjudicación de 24 de mayo de 1975, no siendo por ello preciso acuerdo por unanimidad a que se refiere el fundamento primero de la calificación registral, toda vez que la voluntad de los propietarios en tal sentido ya queda manifestada en dicha escritura.

IV

Con fecha dos de julio de 2004, se emite por el Registrador informe que expone que no procede, en este trámite entrar a valorar si la adjudicación, a favor de don Antonio Crespo Sánchez (anterior titular registral de las fincas objeto de la hipoteca) de la finca 5.^a «con todos los derechos y accesiones inherentes a la misma, entre ellos la dieciseisava parte indivisa de la planta baja...» tiene el alcance, que el recurrente le atribuye, de «vincular dicha participación indivisa de forma absoluta a la vivienda de tal forma que no cabe la enajenación ni el gravamen de ésta sin aquélla», ni se puede asignar como anejo del piso una participación indivisa sin concreción de uso, ya que la escritura de adjudicación, autorizada por don Francisco Castro Lucini, el 24 de mayo de 1975, no ha sido objeto de presentación, ni, en consecuencia, de calificación por el Registrador que suscribe. Que la alegación de recurrente que «la vinculación de la participación indivisa como anejo del piso fue decidida por la totalidad de los propietarios otrora otorgantes de la referida escritura de adjudicación» no desvirtúa la exigencia, señalada en el Fundamento 1.º de la nota recurrida, de que la asignación de la participación indivisa como anejo del piso requiere la aprobación por unanimidad de la junta de propietarios del edificio ya que tal «vinculación», no apareciendo inscrita en el Registro, no puede hacerse valer frente a los terceros que, con posterioridad a la fecha de la escritura de adjudicación, han adquirido el dominio de las diversas fincas independientes del mismo edificio, ya que ello sería contrario a lo dispuesto en el artículo 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal, y en el artículo 32 de la Ley Hipotecaria (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de marzo de 2003) En consecuencia procede mantener, en sus mismos términos, la nota de calificación recurrida.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 18 y 119 de la Ley Hipotecaria, 216 de su Reglamento y Resolución de la Dirección General de 8 del enero de 1998.

1. En el presente recurso el Notario recurrente alega que no procede la distribución de responsabilidad hipotecaria puesto que en la escritura de adjudicación de viviendas de la Cooperativa de Viviendas San José autorizada por don Francisco Castro Lucini en fecha 24 de mayo de 1975, al describir la finca objeto de la hipoteca dice textualmente «Se adjudica a don Antonio Cuerpo Sánchez, que adquiere y acepta, el pleno dominio de la finca número cinco, o sea, el piso primero izquierda, letra B) entrando por el portal B, con todos los derechos y accesiones inherentes al mismo, entre ellos, la dieciseisava parte indivisa de la planta baja descrita bajo el número uno de la parcelación horizontal, finca número 20.521 registral...», por lo que la adjudicación de la escritura vincula la dieciseisava parte referenciada de forma absoluta a la vivienda de tal forma que no cabe la enajenación ni el gravamen de éste sin aquélla.

Ahora bien de los asientos del Registro resulta que los referidos piso y participación indivisa constan inscritos como fincas independientes a nombre de los hipotecantes.

2. No procede debatir sobre la inscripción de la citada escritura de fecha 24 de mayo de 1975, que no es objeto del presente recurso, y por tanto, dado que los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los tribunales, la presunción de exactitud de los asientos del Registro y el deber del Registrador de calificar por lo que resulte del título inscrito y de los libros a su cargo, ha de entenderse que estamos ante dos fincas independientes y que, por tanto, para la inscripción de la hipoteca constituida sobre ellas se precisa la determinación de la cantidad o parte de grava-

men de que cada una deba responder, conforme a los artículos 119 de la Ley Hipotecaria y 216 de su Reglamento.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, manteniendo la nota de calificación recurrida.

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, 13 de diciembre de 2004.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 1 de Pontevedra.

614

RESOLUCIÓN de 14 de diciembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Arderiu Freixa y otros, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Esplugas de Llobregat, don Josep María Ferrán Guitart, a inscribir una escritura de elevación a público de contrato privado de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Arderiu Freixa, actuando en su propio nombre y en representación de don José Narciso Arderiu y Freixa y otros, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Esplugas de Llobregat, don Josep María Ferrán Guitart, a inscribir una escritura de elevación a Público de contrato privado de compraventa.

Hechos

I

En acto de conciliación celebrado en el Juzgado Municipal 8 de Barcelona bajo el n.º 75 de 1966 se reconoce, por parte del demandado don Enrique F.R., la venta de la finca registral 1.264 del Registro de la Propiedad de Esplugas de Llobregat a favor de don Pedro A. V. y de don Valentín D. F. por mitad, en común y proindiviso. Habiendo fallecido el comprador don Pedro A.V., sus herederos, en unión del otro comprador don Valentín D.F., presentaron, en el año 2001, contra los herederos desconocidos de don Enrique F.R., demanda de ejecución del Acto de Conciliación anteriormente referido, que dio lugar al expediente 576/01 2.ª B, del Juzgado de Primera Instancia número 31 de los de Barcelona. Tras diversas incidencias procesales, se dicta Auto el día 24 de octubre de 2003 por el que, entre otros extremos, se decreta elevar a escritura pública la compraventa de la finca registral antes dicha. Por providencia de 19 de noviembre de 2003 se decide remitir al Notario de Barcelona, don Santiago García Ortiz, los autos para otorgar escritura pública de elevación a público de documento privado de compraventa.

En base a lo anterior, por escritura otorgada en Barcelona ante el antes dicho fedatario, el día 15 de abril de 2004, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia, número 31 de los de Barcelona, en la representación que ostenta de los ignorados herederos del titular registral, eleva a público el acta de conciliación y vende la finca, por el precio señalado en dicha acta, a don Valentín D.F. que compra y adquiere una mitad y a los herederos de don Pedro A. V. quienes compran y adquieren la restante mitad en determinada forma y proporción que se presume que será aquella en la que heredaron a su causante.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Esplugas de Llobregat fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento se deniega la inscripción de la elevación judicial a público del contrato de compraventa en él contenida por el defecto siguiente: Documentarse un contrato clara y sustancialmente diferente de aquél al que se trata de dar forma pública ya que según resulta del expositiva II el titular registral reconoció la venta de la finca señalada de número 19 en el Pasaje de Santa Eulalia de Esplugas de Llobregat a favor de don Pedro A. Vi. y don Valentín D. F. y sin embargo efectuarse la venta no a favor de los compradores sino a favor de uno de ellos y de los herederos del otro. Todo ello en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos.-El día 28 de abril de 2004 se presentó el documento calificado según así resulta del asiento 1735 del diario 30. En dicho docu-

mento el Ilmo. Sr. Magistrado Juez eleva a público el acta de conciliación de fecha 18 de noviembre de 1966 en la que se reconoció por el titular registral la venta de la finca a favor de don Pedro A. y de don Valentín D. por mitades indivisas y a consecuencia de ello vende la finca a dicho Señor D. y a los herederos de don Pedro A., produciéndose con ello la divergencia expresada. Fundamentos de derecho.—Como han señalado las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 1996, 25 de marzo de 1997 y más recientemente la de 27 de noviembre de 2002 ante un supuesto como el ahora contemplado no cabe la inscripción. Por una parte hay una alteración en la compraventa que se eleva a pública ya que se admite la intervención como compradores de los herederos del comprador premuerto de modo que la relación contractual constituida originariamente entre el vendedor y uno de los compradores es sustituida por una relación directa entre aquél y los herederos de éste con las consiguientes consecuencias de tipo jurídico (diferente protección registral en función de la gratuidad u onerosidad de la adquisición) y fiscal (elusión del impuesto de sucesiones). Y sin que con la apreciación de este defecto se conculque lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento ya que se trata de un obstáculo que surge del Registro en función de la incongruencia entre la actuación judicial calificada y el procedimiento seguido. Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de derecho, se ha denegado la práctica de la inscripción solicitada. La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria contra la calificación cabe recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la notificación de la calificación negativa mediante la presentación del escrito de recurso en este Registro o en las oficinas y registros previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria y por los trámites establecidos en los artículos 324 y siguientes de la propia Ley Hipotecaria, o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de dicha Ley Esplugues de Llobregat, 17 de mayo de 2004. El registrador. Firma ilegible.»

III

Don Antonio Arderiu Freixa, actuando en su propio nombre y en representación de don José Narciso Arderiu y Freixa y otros, interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que en ningún caso, el Registrador puede denegar la inscripción de la mitad indivisa de la finca a nombre de Valentín D. F., pues éste era parte en el documento público de cuya ejecución o cumplimiento se trata y lo sigue siendo ahora. Que no se trata de la elevación a público de un documento privado efectuado por el Juez, sino que se trata de la ejecución material de un documento público reconstruido cual es un acto de conciliación que no es un documento privado. Que el Registrador, en caso de documentos expedidos por el Juez, sólo puede calificar las formas extrínsecas del documento, la competencia del Tribunal y la congruencia del procedimiento, tal y como prevé el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, siendo todo lo demás, es decir, la cuestión de legitimidad activa y pasiva, competencia del juez quien ya la ha manifestado. Que el Registrador se excede de las atribuciones que le concede el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, pues no puede calificar la legitimidad de las partes en una ejecución procesal que es de lo que se trata. Que no son aplicables ni siquiera por analogía las resoluciones de 15 de noviembre de 1996, de 25 de marzo de 1997, y 27 de noviembre de 2002, ya que no se trata de una alteración en la compraventa sino de la ejecución de un documento público solicitada por quien tiene legitimidad contrastada judicialmente para ello y que son los herederos del causante, previa demostración de su condición, carece así de soporte el fundamento de derecho recurrido en el sentido insinuado de que se trata de una evasión fiscal, ya que la sucesión «in re» ha quedado demostrada así como su liquidación impositiva. Que no existe alteración alguna de compraventa sino que se trata de la transmisión «mortis causa» de un derecho, la finca ya comprada, adquirida y liquidada, efectuada judicialmente ante la desaparición del documento original, que era público y no privado. Que la relación contractual nadie la ha variado sino que el Juez «a quo» legítima a los recurrentes para inscribir lo que ya habían adquirido. Que la pretensión del Registrador implícita en su nota de que la escritura pública debería haber sido otorgada a nombre del causante es absurda y jurídicamente improcedente, pues el Juez «a quo» ya incorpora a los autos el fallecimiento del causante, la escritura de declaración de herederos y la de adición de inventario (convenientemente liquidada) que acreditaban la sucesión del causante. Que por el hecho de la sucesión, los herederos suceden al causante en todos sus derechos y obligaciones y esto es lo que sancionó el Juez, estableciendo que quienes tenían derecho a obtener la tutela judicial efectiva en la ejecución de un acto procesal público son los recurrentes. Que el Registrador se extralimita de sus funciones cuando discute el hecho mismo de esta sucesión y exige la comparecencia «diabólicamente imposible» del fallecido otorgante del acto procesal público.

IV

El Notario autorizante de la escritura recurrida don Santiago García Ortiz informó en el sentido siguiente: Que existía una confusión en la calificación realizada, al no tener presente los siguientes hechos: Que los derechos derivados del acta de conciliación de 18 de noviembre de 1966, han sido adicionados a la herencia de don Pedro A. V., y adjudicados a los herederos en la misma proporción que el resto de la herencia, y de acuerdo con el Acta Declaración Herederos Abintestato otorgada ante el Notario de Barcelona, don Joaquín Julve Guerrero, el día 8 de junio de 1992; por lo que los derechos dimanantes de dicho acta han pasado a ser adquiridos por los herederos (Artículo 659 del Código Civil), (Artículo 657 y 658 y 661 del mismo cuerpo legal y Artículo I del Codi de Successions de Catalunya; por lo tanto es un supuesto de hecho sustancialmente distinto a los de las resoluciones de fechas 15 de noviembre de 1996, 25 de marzo de 1997 y 27 de noviembre de 2002.

El hecho que en los sistemas sucesorios inspirados en el derecho romano continental, los herederos son los sucesores de la personalidad del causante, no sólo de un activo o pasivo, sino de los derechos, acciones y obligaciones de que era titular el causante, son los sucesores de la personalidad jurídica del causante, son el causante; la relación jurídica privada establecida entre el vendedor y el comprador no se extingue por la muerte del mismo, en su posición jurídica, se subrogan sus herederos que ocupan su posición, los herederos son el causante. Que los herederos de don P.A.V., que eran el propio recurrente, sus hermanos y su madre de acuerdo con lo expuesto, eran los únicos legitimados para reclamar la ejecución del acta de conciliación de 18 de noviembre de 1966 y asimismo habiendo adquirido ya los derechos dimanantes de dicha acta, era lógico que solicitaran del Juez la elevación a público del contrato al que hace referencia la ya repetida acta de conciliación y el otorgamiento de la compraventa directamente a su nombre. Que no se trata de una nueva relación contractual en la que se obliga al vendedor a escriturar a favor de personas distintas de aquellas con las que contrató, esta escriturando con la misma persona, sus herederos, según aplicación de los artículos ya citados y especialmente del Artículo 1.º del Codi de Successions de Catalunya, los herederos se han subrogado en la posición jurídica del causante, son el causante. Otra cosa es que se entienda que se debería acudir a un procedimiento exclusivamente formal y entender que previamente se debería solicitar por los herederos como legítimos representantes de su causante y sucesor del mismo la inscripción de la transmisión original a favor de dicho causante y acto seguido los mismos herederos, proceder a la adjudicación del bien en la forma correspondiente, pero no hay que olvidar que este segundo paso ya ha sido cumplido por la viuda e hijos del causante, por lo que los mismos ya habían adquirido y formaba parte de sus patrimonios el derecho a exigir la elevación a público del contrato recogido en el acta de conciliación del año 1966 y la propiedad del bien, acta en la que además el vendedor había reconocido la existencia del documento privado y allanado a la petición de los compradores, no se trataba pues de un acto de incomparecencia. Que con relación a supuestos muy similares, especialmente el Artículo 20 de la Ley Hipotecaria, se pronuncia en el sentido de la simplificación y agilidad, permitiendo el tracto abreviado. Que con relación a la restante mitad indivisa de don V. D. F. los obstáculos a que hace referencia el Registrador no pueden en modo alguno afectar a su adquisición ya que fue uno de los compradores originales y adquirió por mitad y proindiviso, teniendo pleno derecho a que la inscripción de su adquisición se practique.

V

El Registrador de la Propiedad de Esplugues de Llobregat don Josep María Ferrán Guitart, en su informe alegó lo siguiente: Que de lo expuesto resulta que la autoridad judicial documenta un contrato diferente de aquél al que se debiera haber dado forma pública al intervenir directamente como compradores los herederos de uno de los primitivos compradores. Que es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, así las Resoluciones citadas en la nota recurrida, que ningún obstáculo hubiera existido si, en la escritura calificada, el Juez actuando en nombre del demandado y los herederos del adquirente premuerto, actuando en lugar de su causante y en su calidad de sucesores del mismo en todos sus derechos y obligaciones, se hubieran limitado a manifestar que dan forma pública al concreto contrato convenido. Pero por contra se documenta un contrato diferente de aquél al que se trataba de dar forma pública, ya que la relación contractual que resulta de la compraventa reconocida en el acta de conciliación (entre el vendedor demandado y los dos compradores) es sustituida por una relación directa entre el vendedor demandado y uno de los compradores y los herederos del otro comprador. Con dicha sustitución los herederos de uno de los compradores quedan como adquirentes inmediatos no de su causante sino del transmitente de su causante con las consiguientes repercusiones jurídicas y fiscales como se indica en la nota recurrida. Que es también doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que con lo actuado

el Juez se excede de las facultades representativas que le corresponden ya que involucra al demandado, sin su consentimiento, en una relación jurídica distinta de la que él estableciera.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 661 y 1259 del Código Civil, 526 a 537 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 1/2000), 460 a 480 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 por aplicación de la Disposición Derogatoria 1, 2.ª de la Ley 1/2000, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 15 de noviembre de 1996, 25 de marzo de 1997, 10 de septiembre de 2001 y 5 de enero, 31 de octubre y 27 de noviembre de 2002.

1. En 1966, en Acto de Conciliación, don Enrique F.R. reconoce haber vendido la finca objeto del recurso a don Pedro A.V. y don Valentín D.F., por mitad y proindiviso.

Habiendo fallecido don Pedro, sus herederos, en unión del otro comprador presentaron, en 2001, contra los herederos desconocidos de don Enrique, demanda de ejecución del Acto de Conciliación anteriormente referido. Como consecuencia de ello, el Juez, en representación de los demandados, otorga escritura de venta a favor de don Valentín y de los herederos de don Pedro.

El Registrador suspende la inscripción por haberse sustituido la relación jurídica entre uno de los demandantes (compradores) y el demandado (vendedor) por una relación directa entre éste y los herederos de aquél. Los interesados recurren.

2. El recurso no puede ser estimado. Como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), el principio básico de nuestro ordenamiento Jurídico, en cuya virtud nadie puede actuar en nombre de otro sin estar autorizado por éste o tener por ley su representación legal (cfr. artículo 1259 del Código Civil), impide la inscripción del negocio formalizado en la escritura calificada; la falta de representación del Juez que, de oficio, vende a los herederos de uno de los demandantes, debe apreciarse en este caso. En efecto, ningún obstáculo hubiera existido si el Juez, en la escritura calificada, actuando en nombre del demandado y los herederos del demandado fallecido, actuando éstos en el lugar de su causante y en su calidad de sucesores del mismo en todos sus derechos y obligaciones (cfr. artículo 661 del Código Civil), se hubieran limitado a manifestar que dan forma pública al contrato de compraventa reconocido en el Acto de conciliación; lo que ocurre es que en la escritura calificada se documenta un contrato claro y sustancialmente distinto al reconocido en tal Acto, tanto en el aspecto subjetivo como en el propio contenido del negocio, pues la relación contractual establecida entre el demandado y el causante de los demandantes es sustituida por una relación directa entre aquél y los herederos de éste, que aparecen así como adquirentes inmediatos, no de su causante, sino del transmitente del mismo, con las consiguientes repercusiones de todo orden: jurídicas (como la alteración del carácter de la adquisición, y, en consecuencia, el diferente alcance de la protección registral, al reflejar una adquisición onerosa, cuando debería ser gratuita, la sujeción del bien en cuestión a la eventual responsabilidad por deudas de la sociedad conyugal del causante premuerto, etc.), fiscales (en cuanto se podría eludir el impuesto sucesorio del comprador premuerto), etc., y esa actuación excede inequívocamente de las facultades representativas que corresponden al Juez, pues de otro modo se provocaría una clara indefensión para el demandado, al involucrarlo, sin su consentimiento, en una relación jurídica distinta de la que él estableciera (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), correspondiendo al Registrador, en el ámbito de su función calificadora, la apreciación de este defecto, como resulta de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, al tratarse de una incongruencia entre el procedimiento seguido y la actuación judicial calificada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 14 de diciembre de 2004.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Esplugues de Llobregat.

615

RESOLUCIÓN de 16 de diciembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Málaga, don Vicente José Castillo Tamarit, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Álora, don Antonio Gallardo Piqueras, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Málaga, don Vicente José Castillo Tamarit, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Álora, D. Antonio Gallardo Piqueras, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El día 26 de junio de 2004 se presenta para la inscripción, escritura de compraventa otorgada ante el Notario D. Vicente José Castillo Tamarit, el día 27 de mayo de 2004 bajo el número 1.419 de su protocolo. En dicha escritura se realiza la transmisión de una determinada finca rústica, con su edificación, sin que se contenga la declaración del transmitente relativa a la falta de denegación de la prórroga forzosa regulada por la Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980, en los términos establecidos por el artículo 91.1 de la misma norma.

II

Con fecha 8 de julio de 2004, el Registrador de la Propiedad de Álora decide suspender la inscripción solicitada con base en los artículos 26.1 y 91.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, de 31 de diciembre de 1980, al exigir, el segundo de ellos, que «en toda escritura de enajenación de fincas rústicas el transmitente debe declarar, bajo pena de falsedad, si la que es objeto de la misma se halla o no arrendada y, en este último supuesto, si ha hecho uso en los seis años anteriores a la transmisión del derecho que reconoce el arrendador el referido artículo 26.1».

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo, mediante escrito de fecha 26 de julio, contra la anterior calificación alegando esencialmente que la ley que sustentaba la calificación del Registrador se encontraba derogada el día del otorgamiento de la escritura presentada a inscripción, como consecuencia de la entrada en vigor de la ley de 26 de noviembre de 2003 (BOE del día 27 de noviembre de 2003), véase su Disposición Derogatoria única, que precisamente estableció un nuevo marco normativo para los arrendamientos rústicos, sin perjuicio de la norma de derecho transitorio-D.T. 1.ª—que mantiene la vigencia de la Ley derogada para la regulación de las relaciones arrendatarias creadas en virtud de contratos celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva Ley. Añade el Notario en su recurso que no cabe entrar en otra clase de consideraciones en una aplicación correcta del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y, por último, recuerda que según las resoluciones de la DGRN de fecha 23 de enero y 17 de noviembre de 2003, la íntegra motivación jurídica de los defectos apreciados por el Registrador deben constar en su nota de calificación, por lo que el posterior informe del mismo sólo debe contemplar cuestiones de mero trámite.

IV

El Registrador emitió su informe el día 12 de agosto de 2004 alegando que la ley derogada mantenía su vigencia en virtud de lo dispuesto y con el alcance previsto en la Disposición Transitoria primera de la nueva ley de arrendamientos rústicos (Ley 49/2003).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6 del Código Civil; 26 y 91 de la Ley de 31 de diciembre de 1980; Disposición Derogatoria única y Transitoria primera de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de enero, 8 de febrero y 17 de noviembre de 2003.

1. Se debate en el presente recurso sobre la pervivencia de una disposición contemplada en una ley derogada, al tiempo de otorgamiento del título presentado a inscripción, singularmente sobre la preceptiva incorporación a una escritura de compraventa de la declaración, bajo pena de falsedad, prevista en el artículo 91.1 de la Ley de 31 de diciembre de 1980 a cargo del arrendador (para el caso de que no estuviera arrendada) relativa a si ha hecho uso en los seis años anteriores a la transmisión del derecho que la misma norma le reconoce en el art. 26 y que le permite oponerse a cualquiera de las prórrogas del contrato previstas en el numeral anterior.