

La escritura de compraventa fue complementada por otra otorgada únicamente por la compradora, por la que se modifican ciertos datos físicos de la finca, para acomodarlos a los que constan en el acta de notoriedad y en la certificación catastral, en concreto el número e policía de la calle de situación, la superficie del solar y la de la vivienda, uno de los linderos y se consigna la referencia catastral.

## II

Presentadas en el Registro de la Propiedad de Cistierna la escritura de compraventa y el acta De notoriedad, fueron calificados por la Registradora de la Propiedad de Cistierna con nota del siguiente tenor literal: Calificado el precedente documento: Calificado el precedente documento, en aplicación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario, se SUSPENDE, la inmatriculación de la participación indivisa de la finca objeto de compraventa ya que en éste Registro de la Propiedad figura inscrita otra finca con la misma referencia catastral que la que aparece reflejada en la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora al acta de notoriedad complementaria, no correspondiéndose además la titularidad registral de dicha finca inscrita con la de la transmitente (Da Carmen Crespo Márquez) en el documento presentado y en cuya acta de notoriedad complementaria se declara notorio que es tenida como dueña. Así pues, en caso de practicarse la inscripción podría producirse una doble inmatriculación, ya que se tienen dudas acerca de si se trata de la misma finca. (artículos 205 de la Ley hipotecaria, 298 y 313 del Reglamento Hipotecario, artículo 45 Texto Refundido de la Ley del Catastro de 5 de marzo de 2004, 53,6 Ley de 30 de diciembre de 1996. Contra esta calificación podrá interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes a contar de la notificación de la presente calificación, mediante la presentación del escrito del recurso en este Registro de la Propiedad 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, dentro del plazo de quince días siguientes a la notificación, la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 375 bis de dicha Ley, en los términos establecidos por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de cuatro de julio de 2002 y por el Real Decreto 1.039/2003 de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención del registrador sustituto, desarrollado por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de la misma fecha. Cistierna, a 30 de noviembre de 2005, Registradora de la Propiedad. Fdo. Marta Gozalbes Fernández de Palencia.

## III

Doña Nieves Ordóñez Fernández interpuso recurso contra la anterior calificación, con base en las siguientes alegaciones: a) Que en virtud de los datos obrantes en el acta de notoriedad, la causa alegada para suspender la inmatriculación de la referida finca es incierta; b) Que concretamente en dicha acta se comprueban los siguientes extremos: que la finca cuya inmatriculación se solicita no se hallaba inscrita en el Registro de la Propiedad, que dicha finca se hallaba catastrada a nombre de la transmitente, que la descripción de la misma es coincidente con el título público adquisitivo que pretende complementar y que la certificación catastral descriptiva y gráfica de ambas fincas son coincidentes; c) Que por parte del Notario autorizante del acta de notoriedad e acompaña certificación del Colegio Notarial de Valladolid acreditativa de la inexistencia de una solicitud anterior referida a dicha finca, sin que asimismo nadie haya comparecido en la notaría una vez publicado el edicto en el Ayuntamiento de la Puebla de Lillo; d) que causa extrañeza que por parte de la Registradora se manifieste que en el Registro figura inscrita otra finca con la misma referencia catastral, puesto que a lo largo del acta de notoriedad se manifiesta en varias ocasiones que la finca correspondiente a la referencia catastral cuya inscripción se pretende no se halla inscrita; e) Concluye solicitando se deje sin efecto la suspensión de la inscripción solicitada y la inmatriculación de la finca por los títulos presentados.

## IV

Con fecha de entrada en este centro Directivo de fecha 7 de febrero de 2006, la Registradora de la Propiedad de Cistierna remite las alegaciones presentadas en ese Registro con fecha 3 de febrero de 2006 por el Notario autorizante del acta Don Álvaro José La Chica González, en los siguientes términos: a) La Registradora no fundamenta la nota de manera clara, puesto que en el primer párrafo sólo señala que no se puede practicar la inmatriculación, puesto que existe en dicho Registro otra finca con la misma referencia catastral, pero no señala precepto alguno que lleve a esa solución, manteniendo en el segundo párrafo que en caso de practicar la inmatriculación solicitada se podría producir una doble inmatriculación y se señala que se tiene dudas acerca de la identidad de la finca, pero no dice dónde se apoya esas dudas (linderos, situación, descripción, etc), enumerando finalmente los artículos que basan su calificación que son el artículo 205 de la Ley Hipotecaria,

los artículos 298 Y 313 del Reglamento Hipotecario, el artículo 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro y el artículo 53.6 de la Ley de 30 de diciembre de 1996; b) El momento oportuno para señalar ese defecto, la existencia de otra finca inscrita con la misma referencia catastral, debería haber sido el de petición de información registral, ya que al solicitarse se hizo constar tal referencia catastral, como resulta de la solicitud que acompaña y de la propia escritura, puesto que en la contestación del Registro se recoge la misma; c) que si se considera que la referencia catastral es elemento esencial de la descripción de la finca, debe comprobarse antes de dar la nota simple informativa solicitada que no hay otra finca con esa referencia, y si no se considera esencial, no puede impedir la inmatriculación, lo que no es lógico ni admisible es que se espere para apreciar un defecto a que el particular haya soportado unos gastos notariales y fiscales cuando se podía haber puesto de manifiesto con anterioridad a los mismos, además de que en casos como éste el Notario estaría siempre indefenso; d) que la existencia de otra finca inscrita con la misma referencia catastral podría derivar de un error en otra inscripción; e) Acaba solicitando la estimación del recurso y la inmatriculación de la finca objeto del acta.

## V

Con fecha 30 de enero de 2006, con entrada en este Centro Directivo el 8 de febrero de 2006, la Registradora emitió su informe.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 7, 199, 205 Y 222 de la Ley Hipotecaria; 300 y 306 del Reglamento Hipotecario; y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de marzo de 1985; 4 de mayo de 1998; 24 de abril de 2000, 13 de enero y 10 de marzo de 2001, 11 de febrero de 2003 y 27 de enero, 11 de febrero y 23 de noviembre de 2004; y 29 de julio de 2005.

1. La causa de la calificación negativa radica en la alegación por la Registradora de la existencia de duda razonable de que la finca que se pretende inmatricular coincide, total o parcialmente, con otra finca ya inscrita.

2. El recurso no puede sostenerse, por no ser el procedimiento hábil en estos supuestos. Como tiene reiteradamente establecido este Centro Directivo (Vid Resoluciones citadas en los «Vistos»), las dudas que al Registrador le surjan acerca de la identidad de la finca cuando se trata de inmatricularla es una concreta situación de hecho que no puede ser decidida mediante recurso gubernativo, sino que debe ser planteada por el interesado ante el Juez de Primera Instancia del partido, conforme a lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, y es a él a quien entonces incumbe resolver si es o no inscribible el documento presentado.

3. Cuestión distinta, pero que al igual que la anterior no puede ser enjuiciada en el ámbito de este recurso, es que la actuación previa de la Registradora al expedir la nota simple informativa solicitada por el Notario en la tramitación del acta de notoriedad, no detectando en ese momento la identidad de la referencia catastral –a pesar de habérsela facilitado el Notario en su petición y reflejada ella en la nota expedida-, hubiera sido la causa efectiva de unos daños y perjuicios sufridos por la recurrente, cuestión ésta de hipotética responsabilidad civil, que tienen su cauce adecuado en el correspondiente procedimiento judicial (cfr. artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria)

Esta Dirección General ha acordado inadmitir 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, 11 de mayo de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

### 11395

*RESOLUCIÓN de 22 de mayo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Héctor R. Pardo García, Notario de Santiago de Compostela, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Negreira, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, por no manifestarse que no constituye vivienda habitual.*

En el recurso interpuesto por don Héctor R. Pardo García, Notario de Santiago de Compostela, contra la negativa de la Registradora de la Pro-

piedad de Negreira, doña María del Pilar Rodríguez Bugallo, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario, por no manifestarse que no constituye vivienda habitual.

## Hechos

### I

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Santiago de Compostela, don Héctor Ramiro Pardo García, el 6 de septiembre de 2005, con el número de protocolo 2425, el «Banco Español de Crédito, S. A.», concedió un préstamo hipotecario a favor de doña María Antonio Artímez González, casada en régimen de separación de bienes, haciéndose constar como título, el de compra, en escritura autorizada por el indicado Notario, en el mismo día.

### II

Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Negreira fue calificada de la siguiente manera: «Defectos: 1) No se acredita el consentimiento del cónyuge de la hipotecante para disponer de la vivienda ni se contiene en la escritura manifestación alguna acerca del carácter de la misma; 2) No se acreditan las facultades de representación invocadas por don Enrique Manuel Martínez Criado; 3) La escritura de préstamo hipotecario contiene cláusulas no inscribibles. Hechos: 1.—La escritura calificada fue presentada el día 9 de diciembre de 2005, bajo el número 346 del Diario 84, retirada por el presentante sin haberse practicado operación alguna el día 27 de diciembre de 2005 y aportada de nuevo el día 5 de enero último. 2.—En la expresada escritura doña María Antonia Artímez González, casada en régimen de separación de bienes, constituye hipoteca sobre una finca de su propiedad destinada a vivienda y dos participaciones indivisas de otra finca. 3.—No se acredita el consentimiento del cónyuge de la hipotecante para disponer de la expresada vivienda ni se contiene en la escritura manifestación alguna acerca de que la misma no constituye la vivienda habitual de la familia. 4.—La entidad acreedora «Banco Español de Crédito, S. A.», actúa representada por la entidad «Formaliza Servicios de formalización y Gestión, S. L.», quien, a su vez, interviene representada por don Enrique Manuel Martínez Criado. El Notario autorizante de la escritura calificada, tras reseñar los datos identificativos de ambas escrituras de poder, dice que ha tenido a la vista «el testimonio de la copia autorizada de la mencionada escritura de poder y que en ella se le atribuyen facultades suficientes para todos los hechos, actos y negocios jurídicos contenidos en este instrumento público y, en particular, para los que se reseñan en el título de la escritura, pero como no me presenta la copia autorizada le hago las oportunas advertencias, Tampoco se aportó al Registro copia auténtica de ninguno de los poderes. 5.—Las estipulaciones 4.ª, 5.ª, 6.ª bis, apartados b), c), e), k), h), j) y l), 13.ª, 16.ª, 17.ª y 19.ª contienen cláusulas que han sido reiteradamente declaradas como no inscribibles por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Fundamentos de derecho: 1.—En cuanto al primero de los defectos, el artículo 91.1 del Reglamento Hipotecario, en concordancia con lo establecido en el artículo 1.320 del Código Civil, establece: «Cuando la Ley aplicable exija el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia, será necesario para la inscripción de actos dispositivos sobre una vivienda perteneciente a uno sólo de los cónyuges que el disponente manifieste en la escritura que la vivienda no tiene aquel carácter». En este supuesto, al no haberse manifestado otra cosa, y estando el documento otorgado en territorio en el que rige a estos efectos el Código Civil (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado 20, 26, 27, 23 y 29 de junio de 2000), deben entenderse aplicables dichos preceptos legales. Por otra parte, no puede excluirse la aplicación de tales preceptos por la circunstancia de que la hipotecante se haya casada bajo régimen de separación de bienes puesto que el artículo 1.320 del Código Civil resulta aplicable con independencia de cual sea el régimen económico matrimonial al estar incluido en el Capítulo Primero (Disposiciones Generales) del Título III del Código Civil; ni tampoco por el hecho de que la hipotecante haya hecho constar en la escritura un domicilio distinto (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de noviembre de 1987). 2.—En cuanto al defecto señalado en segundo lugar es preciso distinguir dos aspectos: a) Según advierte expresamente el Notario autorizante, no le ha sido exhibida copia auténtica de «la escritura de poder», sino únicamente un «Testimonio» del mismo (testimonio del que no se indica dato alguno acerca del funcionario que lo expide, a instancia de quien lo hace, fecha, ni a qué poder se refiere). Por lo tanto, no puede entenderse debidamente acreditada al autorizante la vigencia de los poderes invocados (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 15 de febrero de 1982, 19 de noviembre de 1935, 17 de febrero de 2000) y, en consecuencia, habrá de aportarse la correspondiente copia auténtica al Registro de la Propiedad al objeto de que, previa calificación de la misma, se practique, en su caso, la correspondiente inscripción, sin perjuicio de subsanar el defecto por cualquier otro

medio admisible en derecho. b) Por otra parte, debe entenderse que no se ha presentado copia auténtica de ninguna de las escrituras de poder, es decir, la del poder conferido por «Formaliza servicios de Formalización y Gestión, S.L.» ni la del poder otorgado por la entidad acreedora «Banco Español de Crédito, S. A.», pues aunque el Notario autorizante se refiere a «la escritura de poder» en singular, en realidad el juicio de suficiencia o, en su defecto, la calificación registral, ha de referirse a ambos poderes, Por lo tanto, cualquiera que sea el medio de subsanación que se elija, tal subsanación ha de ser suficiente para acreditar la existencia, la subsistencia y la suficiencia de las facultades conferidas respecto de los dos poderes referidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria en relación con el 98.2 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, según redacción dada por Ley 24/2005, de 18 de noviembre, y los artículos 1.259 y 1.713 del Código Civil). 3.—No resultan inscribibles las cláusulas 4.ª, 5.ª, 6.ª bis c) y l), 13.ª, 16.ª, 17.ª, 18.ª y 19.ª por tratarse de pactos de índole personal u obligacional (artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 9 de su Reglamento); las cláusulas 6.ª bis h) y j) por implicar prohibición de disponer (artículo 27 de la Ley Hipotecaria); las cláusulas 6.ª bis-e) y k) por ser cuestiones de regulación legal, fuera del ámbito de la autonomía de la voluntad y dado el carácter imperativo de las normas que regulan esta materia; por último, no es inscribible la cláusula 6.ª bis, b) por su carácter genérico, en contra del principio de especialidad recogido en los artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria. Siendo el 1.º y 2.º defecto subsanable e insubsanable el 3.º La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación podrá interponerse, potestativamente, recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado dentro del plazo de un mes, contado desde la fecha de notificación de esta calificación, mediante escrito presentado en este Registro, al que deberá acompañarse el título objeto de la calificación, original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada, o bien, directamente, demanda ante el Juzgado de Primera Instancia que resulte competente, cuya demanda deberá interponerse, en su caso, dentro del plazo de dos meses contados desde la notificación de esta calificación, todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados a solicitar, dentro de los quince días siguientes a la notificación de esta calificación, la intervención del registrador sustituto que corresponda con arreglo al cuadr de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria. Negreira a diecinueve de enero de 2006. Fdo. M.ª del Pilar Rodríguez Bugallo».

### III

Don Héctor R. Pardo García, Notario autorizante, interpuso recurso, exponiendo: a) El artículo 1.437 del Código Civil establece en cuanto al régimen de separación de bienes «En el régimen de separación pertenecerán a cada cónyuge los bienes que tuviese en el momento inicial del mismo y los que después adquiera por cualquier título-Asimismo corresponderá a cada uno la administración, goce y libre disposición de tales bienes»; b) Que el artículo 1.320 del Código Civil exige el consentimiento de ambos cónyuges «para disponer» de los derechos sobre la vivienda habitual, y ello plantea el problema de si la hipoteca de la vivienda supone o no «disponer de la vivienda». En mi opinión la hipoteca, no implica una disposición actual e inmediata de la finca hipotecada, toda vez que en la hipótesis de que se cumpliera la obligación garantizada, en ningún caso la hipoteca conllevaría la enajenación del bien gravado. Por ello, la hipoteca mas que una disposición actual e inmediata, implica simplemente una eventual disposición, que sólo se convertirá en disposición efectiva cuando por incumplimiento de la obligación garantizada culmine en los procedimientos de ejecución y se proceda a la transmisión del bien gravado a una persona distinta del hipotecante. Así pues, la hipoteca no es un acto de disposición actual sino simplemente un gravamen que implica una eventual disposición. Algo así como la mejora que, en sede de sucesiones, sólo es mejora cuando efectivamente el causante usando de su facultad dispone del tercio de este nombre. Además, no se observa diferencia entre hipotecar la vivienda familiar que, en caso de incumplimiento, podría dar lugar a la enajenación a terceros de la misma, y la simple obligación contraída por el cónyuge propietario que también en caso de incumplimiento y por los procedimientos generales podría dar lugar a un embargo de la vivienda y, en ejecución del mismo, a transmitir la vivienda familiar a terceros. b) Por otro lado, si en la escritura anterior a la calificada, la número 2.424 de protocolo, doña María Antonia Artímez González, compra la vivienda y en el número siguiente de protocolo hipoteca, es obvio que cuando compra la vivienda todavía no es habitual del matrimonio, por lo que parece en el número siguiente de protocolo todavía no puede serlo tampoco. Es escaso el tiempo que transcurre entre ambas escrituras y difícil que en ese lapso lo que no es vivienda habitual se convierta en tal; c) De todos es sabido que el cónyuge puede comprar la vivienda ya hipotecada, y que, en caso de incumplimiento de la obligación garantizada, la hipoteca puede generar la transmisión de la vivienda a terceros; no se ve entonces porque puede comprarla ya hipotecada y no puede comprar e hipotecar en la escritura siguiente, dado que el limitar

esa posibilidad sería ir en contra de la práctica hoy impuesta de formalizar en una escritura la compraventa y en la siguiente la hipoteca; d) A mayor abundamiento el hecho de que el cónyuge en la escritura de compraventa y también en la de hipoteca declare que su domicilio es otro, no hace más que corroborar las tesis expuesta, toda vez que el artículo 69 del Código Civil presume que los cónyuges viven juntos, y si en ambas escrituras dice que vive en Asturias, no se observa razón para que diga que no vive en Milladoiro (Ames). e) Por último, si el cónyuge propietario puede transmitir la nuda propiedad, conservando el usufructo como se deduce de la resolución de 23 de octubre de 1987, ello es debido a que el fundamento del 1320 del Código Civil es mantener la posesión en manos familiares y, la hipoteca, al menos mientras no se ejecute por incumplimiento de la obligación garantizada, no supone privar del uso a la familia; f) Por todo ello, realmente la ratio del artículo 1.320 del Código Civil, se cumple, si en el momento de la ejecución, la vivienda no fuera habitual de la familia y se cumple también si aún siéndolo se difiere al momento de la ejecución la comprobación de esta circunstancia, momento en el cual se habrán de poner en marcha los procedimientos de protección familiar; g) Resoluciones de la DGRN de 7 de julio de 1998, 23 de octubre de 1987 y concordantes».

#### IV

Con fecha 1 de marzo de 2006, la Registradora de la Propiedad doña María del Pilar Rodríguez Bugallo emitió informe.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 70, 1.319 y 1.320 del Código Civil; Resoluciones de esta Dirección General de 13 de mayo y 4 de noviembre de 1968, 16 de junio de 1993, 7 de julio de 1998 y 4 de marzo de 1999.

1. La presente Resolución tiene por objeto resolver el recurso interpuesto por don Héctor R. Pardo García, Notario de Santiago de Compostela, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Negreira, a inscribir una escritura de préstamo hipotecario inmediatamente posterior a una Escritura de compraventa, por no manifestarse que no constituye vivienda habitual o no acreditarse el consentimiento del cónyuge (artículo 1.320 del Código Civil), manifestando la otorgante estar casada en régimen de separación de bienes.

Los defectos recogidos en la nota de calificación son tres: 1) No se acredita el consentimiento del cónyuge de la hipotecante para disponer de la vivienda ni se contiene en la escritura manifestación alguna acerca del carácter de la misma; 2) No se acreditan las facultades de representación invocadas por don Enrique Manuel Martínez Criado; 3) La escritura de préstamo hipotecario contiene cláusulas no inscribibles.

De los tres defectos, según se deduce del escrito de recurso, únicamente se recurre el primero.

2. El artículo 1.320 del Código civil, introducido por la Ley de reforma de 13 de mayo de 1981, responde a la necesidad de conservación del hogar familiar.

Ahora bien, este artículo 1.320 del Código Civil está pensado para aquellos supuestos de disposición, debiendo entenderse incluida la constitución de hipoteca, de la vivienda habitual perteneciente a uno sólo de los cónyuges, pero no lo está para el supuesto de hipoteca en garantía de préstamo hipotecario que financia la adquisición de la misma vivienda hipotecada aun y cuando el destino final de la vivienda adquirida sea constituir el hogar familiar, porque ello implicaría una restricción de las facultades adquisitivas de los cónyuges, no permitida en nuestro Derecho, donde los cónyuges pueden adquirir toda clase de bienes aún cuando éstos estén gravados y aun cuando vayan a constituir el domicilio conyugal, sin contar con el consentimiento del otro cónyuge ni hacer manifestación alguna acerca de su destino final, y ello tanto si su régimen económico matrimonial es el de separación de bienes (artículo 1.437 del Código Civil) como el de gananciales (cfr. artículo 1.370 del Código Civil y Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de junio de 1993 y 4 de marzo de 1999).

Por tanto, no siendo aplicable el artículo 1320 del Código Civil al supuesto en el que ingresa ya gravado el bien inmueble en el patrimonio del cónyuge, cualquiera que vaya a ser su destino final, una interpretación finalista del precepto legal nos debe llevar a la misma conclusión cuando el acto de gravamen se realiza en la escritura inmediata posterior a la compra y tiene por finalidad la financiación de la propia vivienda hipotecada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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, 22 de mayo de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**11396** RESOLUCIÓN de 23 de mayo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don José Sánchez Santero y doña María de las Nieves Elices Fernández, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 10 de Málaga, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso interpuesto por don José Sánchez Santero y doña María de las Nieves Elices Fernández contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 10 de Málaga, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, a inscribir una Escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Con fecha 21 de enero de 2005 fue presentada, por don José Sánchez Santero en el Registro de la Propiedad n.º 10 de Málaga, Escritura de compraventa, por la cual la entidad «Compañía Nacional Royal Air Maroc» vendía las fincas registrales 5392 –B y 4637 –B a los recurrentes, causando dicha presentación notas de retirado por el presentante de fecha 25 de enero de 2005 y de ulterior reintegro del título con fecha 7 de marzo de 2005.

Con fecha 15 de marzo de 2005 se calificó desfavorablemente, notificándose al presentante y al Notario autorizante con fecha 31 de marzo de 2005, quedando prorrogado el asiento de presentación por sesenta días.

Con fecha 9 de junio de 2005, se aportó nuevamente el referido título, acompañado de certificado expedido por don Mohamed Berrada, Presidente –Director General de la entidad «Compañía Nacional Royal Air Maroc», expedido en Casablanca el 11 de mayo de 2005, que dio lugar a nueva nota de calificación con fecha 23 de junio, fecha en que fue retirado el título por el presentante.

##### II

Presentada la indicada Escritura en el Registro de la Propiedad número 10 de Málaga fue calificada de la siguiente manera: «Hechos: 1. El documento objeto de la presente calificación, otorgado el día 31 de enero de 2001, ante el Notario de Madrid, don Carlos Pérez Baudin, número 321 de su protocolo, se presentó en este Registro a las 8:41 horas del día 21 de enero de 2005, según el asiento número 1290 del diario 80; 2. Dicho documento dio lugar a la precedente nota de calificación desfavorable de fecha 22 de marzo de 2005; 3. Que el citado documento ha sido reintegrado con fecha nueve de junio de dos mil cinco, junto con Certificado expedido el día once de mayo de 2005, por el Presidente Director General de la Compañía nacional Royal Air Maroc, don Mohamed Berrada; 4. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: Se aporta certificado expedido por don Mohamed Berrada, Presidente –Director General de la Compañía Nacional Royal Air Maroc, expedido en Casablanca el once de mayo de 2005, por el que se confirma la decisión del Consejo de Administración de dicha Compañía de 30 de noviembre de 1998 en cuya virtud se autorizó a don Mohamed Hassad para vender un local comercial de ochenta y seis metros cuadrados, situado en Pasaje José Pizarro 7, Torremolinos, Málaga; delegando dicho señor sus facultades a favor de don Houcine Assouel en virtud de documento privado expedido en Casablanca, el día 25 de abril de 2000, documentos estos dos últimos que quedan incorporados a la Escritura de venta autorizada el día 30 de enero de 2001, ante el Notario de Madrid, don Carlos Pérez Baudin; sin que tampoco coincidan las fincas que constan descritas en la citada escritura de venta en Pasaje José Pizarro 7, Torremolinos, Málaga, que consta en el citado certificado. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho: 1. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivo contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución; 2. A la vista de dicho documento privado que se acompaña ahora a la Escritura, procede reproducir nuevamente la nota de calificación de fecha veintidós de marzo de dos mil cinco, ya que: 1. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, establece: «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 dispositivo contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». Por su parte, el artículo 36 del Reglamento Hipotecario establece: «Los documentos otorgados en territorio extranjero podrán ser inscritos si reúnen los requisitos exigidos por las normas de Derecho Internacional Privado, siempre que contengan la legalización y demás requisitos nece-