

del causante. — Alega el Notario recurrente que lo único que ordena la Sentencia es el otorgamiento del contrato a favor de los actores, por lo que el otorgamiento de la escritura por el Juez es congruente con el mandato que la Sentencia supone. — El Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso. El Notario apela el Auto presidencial.

2. Aunque el fallo de la Sentencia habla simplemente del otorgamiento de la escritura a favor de los demandantes, si se tiene en cuenta el contexto de toda la Sentencia, ha de interpretarse dicho fallo en el sentido de que lo que se ordenaba era la elevación a escritura pública del documento privado de venta a favor del padre y esposo de los demandantes, pues, aunque lo determinante de la Sentencia sea el fallo, el mismo ha de interpretarse en congruencia con los hechos y fundamentos de derecho de los que aquél deriva, siendo claro que de los mismos resulta que la adquisición por los demandantes no fue directamente del demandado, sino por título hereditario del que contrató con aquél.

2. Siendo así las cosas, y, como ha dicho 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 1.259 del Código Civil), impide la inscripción del negocio formalizado en la escritura calificada; la falta de representación del Juez que, de oficio y por rebeldía del demandado, actúa en su nombre, debe apreciarse en este caso. En efecto, ningún obstáculo hubiera existido si en la escritura calificada, el Juez, actuando en nombre del demandado, y los herederos del adquirente premuerto, actuando éstos en el lugar de su causante y en su calidad de sucesores del mismo en todos sus derechos y obligaciones (artículo 661 del Código Civil), se hubieran limitado a manifestar que dan forma pública al concreto contrato contenido en el documento privado, ratificando su celebración en la fecha y en los propios términos consignados en el mismo documento; lo que ocurre es que, en la escritura calificada, se documenta un contrato claro y sustancialmente diferente del recogido en el documento privado al que se trataba de dar forma pública, tanto en el aspecto subjetivo como en el propio contenido del negocio, pues la relación contractual establecida entre la demandada y el causante de los demandantes es sustituida por una relación directa entre aquélla y los herederos de éste, que aparecen así como adquirentes inmediatos, no de su causante, sino del transmitente del causante, 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 sustracción del bien en cuestión a la eventual responsabilidad por deudas de la sociedad conyugal del causante premuerto, etc.), fiscales (en cuanto se eludiría el impuesto sucesorio correspondiente a la transmisión hereditaria del bien), etc.; y esa actuación excede inequívocamente de las facultades representativas que corresponden al Juez, que debería limitarse a la ejecución de la sentencia (cfr. artículos 2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 919, 923 y 924 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881), 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 calificador, la apreciación de este defecto, conforme resulta de los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, al tratarse de un obstáculo que surge del Registro en función de la incongruencia entre la actuación judicial calificada y el procedimiento seguido.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 10 de septiembre de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

**20247** *RESOLUCIÓN de 11 de septiembre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Rafael Tejero Cerezo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Posadas, don Manuel Fuentes del Río a inscribir una mitad indivisa de determinada finca, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Rafael Tejero Cerezo, contra la negativa del Señor Registrador de la Propiedad de Posadas, don Manuel Fuentes del Río a inscribir una mitad indivisa de determinada finca, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

### I

Por demanda interpuesta a instancia de don Rafael T. C. contra don José María T. C. y Doña María Luisa C. A., que dio lugar al juicio de cognición tramitado bajo el número de autos 325/97, ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción, número 2 de Posadas, el demandante solicitó que se declarara judicialmente que era dueño de la mitad indivisa de la finca registral 3.807 del Registro de la Propiedad de Posadas, que aparecía inscrita en su totalidad a favor de los demandados. Con fecha 5 de febrero de 1998 se dicta sentencia (confirmada por otra de la Audiencia Provincial de Córdoba de 25 de abril de 1998), que deviene firme, en la que, mediando allanamiento del demandado se ordenó la cancelación parcial en cuanto a la mitad proindiviso de la inscripción de dominio de la finca 3.807 y su inscripción, a favor del demandante y para su sociedad de gananciales.

### II

Presentado, con fecha 4 de junio de 1999, en el Registro de la Propiedad de Posadas, mandamiento expedido por doña Ana María Saravia González, Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Posadas, ordenando la inscripción referida junto con testimonio de sentencia firme, fueron calificados con la siguiente nota: «Previa notificación verbal a su presentante de la calificación desfavorable del precedente documento, de conformidad con el artículo 429 del Reglamento Hipotecario, a solicitud del mismo, se extiende la presente nota de calificación: se suspende la práctica de la inscripción de la mitad indivisa a favor de don Rafael T. C., por no expresarse en la sentencia el negocio jurídico (título material) para la practica de la inscripción pretendida a favor de dicho señor, con los elementos esenciales de tal negocio (artículo 1.261 del Código Civil, artículos 9 y 51 de su Reglamento). Asimismo, por no constar todas las circunstancias personales de los demandados, de conformidad con los citados artículos de la Ley y Reglamento Hipotecario. Don Sebastián Almenara Angulo, Procurador de los Tribunales, como presentador del documento, mediante instancia firmada en el día de hoy ha solicitado expresamente que no se practiquen las operaciones cancelatorias. No se toma anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada por su presentador. Contra la presente nota cabe interponer recurso dentro del plazo de tres meses a contar desde la fecha de la presente nota, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 110 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Posadas, a 24 de junio de 1999. El Registrador de la Propiedad». Firma ilegible.

### III

Don Rafael Tejero Cerezo interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó, entre otras cuestiones que no son objeto del recurso: Que en lo que se refiere al motivo de no constar todas las circunstancias personales de los demandados carecen de fundamento, pues, tales circunstancias constan en la anotación preventiva de demanda, mandamientos y testimonios de las sentencias de instancia y apelación, y porque la ejecutoria cuya ejecución pretende ha sido dictada en juicio ordinario sobre acción cancelatoria de inscripción y la acción contradictoria de dominio ha sido tramitada contra don José María T. C. y doña María Luisa C. A., ambos titulares registrales (artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario). Que en lo que se refiere al motivo de no expresarse en la sentencia el negocio jurídico para la práctica de la inscripción hay que señalar que la ejecutoria constituye título suficiente para efectuar a la inscripción pretendida, vulnerando el Registrador, con su no inscripción, los artículos 24 y 118 de la Constitución y 100 del Reglamento Hipotecario, citando al respecto la resolución de 12 de febrero de 1996.

### IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que en cuanto al primer defecto basta remitirse a los artículos 1.261, 1.274 a 1.277 del Código Civil, 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, pues, nuestro sistema inmobiliario registral, exige que todo negocio atributivo obedezca a una causa que lo justifique y la sentencia confirmada en la apelación no explícita ninguno de los elementos del artículo 1.261 del Código Civil; (Resoluciones de 28 de mayo de 1996, 25 de septiembre de 1990, 7 de octubre de 1992, 2 de noviembre de 1992, 11 de junio de 1993 y 16 de octubre de 1998). Que sin expresión del negocio jurídico traslativo y su causa, la sentencia tiene el valor de título declarativo de

dominio a favor del actor, pero no es título suficiente para provocar la inscripción (Resolución 19 de enero de 1994), confundiendo el recurrente el todo (la inscripción), con la parte (acta de inscripción). Que en cuanto al segundo de los defectos (no constancia de las circunstancias personales de los demandados) es exigencia del principio de tracto sucesivo, junto con el de especialidad o determinación (artículos 20 y 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento) que, en modo alguno, conculca el artículo 24 de la Constitución (Resolución de 31 de julio de 1998) ni el artículo 118 y 100 del Reglamento Hipotecario, sino que se limita a operar el control de legalidad que impone el artículo 18 de la Ley Hipotecaria (Resoluciones de 12 de mayo de 1992, 12 de febrero de 1996 y 26 de mayo de 1997).

#### V

El titular del Juzgado de primera Instancia e Instrucción número 2 de Posadas que dictó la sentencia emitió el preceptivo informe a que se refiere el artículo 116 del Reglamento Hipotecario.

#### VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla desestimó el recurso y confirmó en parte la nota del Registrador fundándose en los argumentos contenidos en su informe, revocándola parcialmente con respecto al primer defecto por cuanto estimó que era insubsanable.

#### VII

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose, en esencia, en sus alegaciones.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.274 a 1.277 del Código Civil y 3 y 9 de la Ley Hipotecaria.

1. Se presenta en el Registro mandamiento ordenando determinada inscripción, acompañado del testimonio de sentencia firme, de la cual resulta: - Que el demandante solicitó se declarara judicialmente que era dueño de la mitad indivisa de determinada finca que aparecía inscrita en su totalidad a favor de su hermano; - Que, mediando allanamiento del demandado, se dictó sentencia que devino firme en cuyo fallo se ordenó la inscripción a favor del demandante, para su sociedad conyugal; - Presentados dichos documentos en el Registro, se calificaron suspendiéndose la inscripción por no constar el negocio jurídico por el que el demandante y su esposa habían devenido propietarios, así como por no constar todas las circunstancias personales de ambos cónyuges; - El Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso, aunque revoca parcialmente la nota de calificación por estimar el primer defecto como insubsanable.

2. El recurso no puede prosperar. No basta con que la sentencia declare que determinada persona o personas son titulares de una finca o participación indivisa de la misma, pues debe constar cuál es el título por el que se adquirió su derecho. En el Registro se inscriben actos o contratos de trascendencia real (cfr. artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria), y así lo exige la distinta protección del derecho, según que la adquisición se haya realizado a título oneroso o gratuito. Aunque en el informe que el Juez emitió en los trámites del recurso se afirma que los dos hermanos adquirieron la finca por mitad y proindiviso del anterior titular registral, aunque, por conveniencias de ambos, se hizo constar que el adquirente era solo uno de ellos, tal afirmación debió realizarse en los documentos presentados a inscripción, cosa que no se hizo, por lo que en este trámite no pueden ser tenidos en cuenta dado lo que establece el artículo 117 del Reglamento Hipotecario; ahora bien, tal defecto ha de considerarse subsanable pues se removerá simplemente presentando el documento que conste en autos del que se derive el título material correspondiente.

3. El segundo de los defectos ha de ser rechazado, pues la persona del cónyuge del titular aparece perfectamente identificada (cfr. artículo 51, 9, a) del Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto confirmando la calificación del Registrador, en cuanto al primero de los defectos y el auto presidencial, en cuanto a dicho defecto, pero éste sólo parcialmente, pues el defecto ha de considerarse subsanable.

Madrid, 11 de septiembre de 2001.—La Directora general, Ana López-Moñís Gallego.

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

**20248** *RESOLUCIÓN de 17 de septiembre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Ayuntamiento de Cehegín, contra la negativa del Registrador de Caravaca de la Cruz, don Gustavo Adolfo Moya Mir, a inscribir un acuerdo del Pleno del citado Ayuntamiento, en virtud de apelación de la señora Registradora interina.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Luis López Sánchez, en nombre del excelentísimo Ayuntamiento de Cehegín, contra la negativa del Registrador de Caravaca de la Cruz, don Gustavo Adolfo Moya Mir, a inscribir un acuerdo del Pleno del citado Ayuntamiento, en virtud de apelación de la Sra. Registradora Interina.

### Hechos

#### I

El 6 de agosto de 1993, mediante acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Cehegín, se adjudicó a la mercantil «C.S.C.C., Sociedad Limitada», la enajenación de la parcela única del P. A. 1-6 de las normas subsidiarias del citado municipio (finca registral 25925) con destino a la construcción del matadero comarcal del mismo, otorgándose escritura pública de compraventa a favor de la mercantil en fecha 23 de febrero de 1994, la cual fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz. A la citada escritura quedaron incorporados el pliego de condiciones que sirvió de base a la adjudicación mediante subasta de la parcela de titularidad municipal enajenada a la actual titular registral y el Acuerdo plenario de adjudicación de la subasta adoptado en sesión extraordinaria celebrada el 6 de agosto de 1993.

El Ayuntamiento de Cehegín, conforme a lo dispuesto en la cláusula novena del pliego de condiciones citado, incoó expediente de resolución de contrato de dicha enajenación por no haberse destinado la parcela adquirida al fin administrativamente establecido, por acuerdo de su Alcaldía de 14 de abril de 1997, que finalizó con el acuerdo plenario del excelentísimo Ayuntamiento, adoptado en sesión celebrada el 31 de Octubre de 1997, por el que se dispone la resolución de la compraventa de la parcela adjudicada a la referida mercantil por incumplimiento de las prescripciones establecidas en el Pliego de condiciones y en el Acuerdo de enajenación.

La mercantil «C.S.C.C., Sociedad Limitada» interpuso recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Murcia, impugnando el citado acuerdo plenario, ejercitando el recurrente la facultad que le concede el artículo 122 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. La Sala de lo Contencioso-Administrativa del Tribunal Superior de Justicia acuerda, mediante Auto de 23 de abril de 1998, no haber lugar a la suspensión solicitada por la mercantil adjudicataria, la cual interpone recurso de súplica que fue desestimado por auto de 26 de junio de 1998, contra el que a su vez se interpuso recurso de casación, que la Sala Tercera del Tribunal Supremo declaró desierto mediante Auto de fecha 28 de diciembre de 1998.

#### II

Presentado el acuerdo plenario de resolución de la enajenación y Autos anteriormente citados, en el Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento por aparecer la finca inscrita a favor de la mercantil «C.S.C.C., Sociedad Limitada» y no constar en la inscripción correspondiente condición de clase alguna a favor del excelentísimo Ayuntamiento de Cehegín, por lo que se califica el defecto como insubsanable de conformidad a los artículos 1, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria que consagran los principios hipotecarios de legitimación y tracto y artículo 99 del Reglamento Hipotecario al no ser el procedimiento seguido el congruente con el *petitum*. No se ha practicado, dada la naturaleza del defecto, anotación preventiva de suspensión, que por otra parte no ha sido solicitada. Contra esta calificación podrá interponer recurso gubernativo en un plazo de tres meses contados desde la fecha de la nota de conformidad a los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Caravaca, a 9 de marzo de 1999.—El Registrador, Gustavo Adolfo Moya Mir».

#### III

El Procurador de los Tribunales, don Luis López Sánchez, en nombre del excelentísimo Ayuntamiento de Cehegín, interpuso recurso gubernativo