

de estar homologado judicialmente no lo convierte en documento público (artículo 1216 del Código Civil) ya que siendo el convenio en sí el título en que funda inmediatamente su derecho el interesado (artículo 33 del Reglamento Hipotecario), éste no reúne la autenticidad que requiere el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, porque aunque ha sido homologado judicialmente, lo que le da fuerza ejecutiva y la posibilidad de seguir sus trámites de ejecución como si se tratase de transacción judicial, no es «per se» documento inscribible; la ejecución judicial de lo acordado conforme al artículo 1816 del Código Civil, sólo procede a instancia de parte interesada, ante el incumplimiento de la otra, luego la consecuencia de la actuación judicial será la inscripción de la escritura pública transaccional, sin que se supla este requisito por el testimonio del auto aprobatorio de lo convenido en la transacción que se incorpora. Que el artículo 415, apartado 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil habla del carácter ejecutivo del acuerdo homologado, y si bien puede ser semejante a los convenios reguladores en los juicios de divorcio y separación, no se puede olvidar que en estos procedimientos, existe una sentencia que los recoge y dicho convenio forma parte del procedimiento de carácter obligatorio, mientras que en el supuesto que nos ocupa se trata de un acto de carácter voluntario, por el que las partes acuerdan y emiten una declaración de voluntad que conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, acceden al Registro, mediante escritura pública (artículo 34 del Reglamento Hipotecario). Pero además, en el presente caso, las partes acuerdan que la adjudicación de las fincas resultantes se concreten en un acto posterior al auto que es el sorteo ante el Secretario Judicial, lo cual no es ejecución del auto anterior, sino que es un acto que lo complementa. Que en el presente caso no hay adquisición de derechos, pero olvida el recurrente que se están constituyendo nuevos derechos reales; normalmente esta tradición se cumple por el mero otorgamiento de la escritura (artículo 1.462 del Código Civil), pero en este caso estamos ante una mera obligación. Que respecto al segundo de los defectos las operaciones de modificación hipotecaria resultan de una voluntad de particulares que el juez homologa, y el acceso al Registro debe hacerse a través de escritura pública, tal como señala el artículo 50 del Reglamento Hipotecario. Que por lo que respecta al tercer defecto, no se trata de que la firma del Secretario Judicial venga legitimada, sino la firma del que suscribe la instancia, ya que en ella se solicita la puesta en marcha del procedimiento registral, decidiéndose que la inscripción del testimonio lo sea sólo respecto de algunas fincas. (artículos 6 y 103 de la Ley Hipotecaria, y 110, 166 y 433 de su Reglamento).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 406, 1.068, 1.216, 1.218 y 1.816 del Código Civil; 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 19, 145, 317, 319 y 415 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000; 3 de la Ley Hipotecaria; y Real Orden de 13 de diciembre de 1867; y las Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917, 1 de julio de 1943, 25 de febrero de 1988 y 10 de marzo de 1988 y 21 de septiembre de 2002.

1. El recurrente pretende la inscripción de la disolución de una comunidad sobre determinados inmuebles, con base en los siguientes documentos: a) testimonio judicial del escrito dirigido al Juzgado de Primera Instancia número 57 de Madrid —ante el que se sigue juicio ordinario para la disolución de dicha comunidad—, por el cual los litigantes exponen que han llegado a un acuerdo transaccional de formación de lotes y solicitan del Juzgado «que extinga el condominio mediante la adjudicación por sorteo, a cada uno de los copropietarios, de los lotes formados»; b) testimonio judicial del auto del Magistrado-Juez de dicho Juzgado, en que se transcribe dicho convenio y se «acuerda su homologación judicial»; y c) testimonio judicial del acta del sorteo celebrado el 20 de mayo de 2002, ante el propio Secretario Judicial, en el que se detallan los lotes que, en virtud del sorteo celebrado, se adjudican a cada condómino.

La Registradora funda su negativa a la práctica del asiento solicitado en que, siendo el convenio transaccional un documento privado, el hecho de la homologación judicial no lo convierte en documento público que reúna los requisitos que exige el artículo 3 de la Ley Hipotecaria; y el auto de aprobación de dicho convenio y el acta judicial del sorteo no sirven para la transmisión de los derechos reales amparados en la teoría del título y el modo en nuestro sistema.

2. Uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad, que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan, «erga omnes», de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional-artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del Registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre

otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido.

Ciertamente, según los artículos 1.216 del Código Civil y 317-1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil («a efectos de prueba en el proceso», precisa este último precepto), son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los Secretarios Judiciales (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él —artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil—); y conforme al artículo 319.1 de dicha Ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr. también artículo 1.318 del Código Civil). Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867 y Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917 y 1 de julio de 1943, entre otras). Por otra parte, a tales efectos, los documentos privados no son, en vía de principio, equivalentes a los públicos por el mero hecho de que sean homologados judicialmente.

No obstante, ha de tenerse en cuenta que, conforme a los artículos 19 y 415 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes pueden transigir sobre lo que sea objeto del litigio y si alcanzan un acuerdo transaccional puede el Juez homologarlo previa comprobación de la concurrencia de los requisitos de capacidad jurídica y poder de disposición de las partes, de suerte que el acuerdo homologado tendrá todos los efectos atribuidos por la ley a la transacción judicial y podrá llevarse a efecto por los trámites previstos para la ejecución de las sentencias (cfr. artículo 517.3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil; cuestión distinta es que no pueda equipararse todo título ejecutivo a título inscribible). Por ello, en el presente caso la exigencia del artículo 3 de la Ley Hipotecaria queda plenamente satisfecha toda vez que el acto inscribible en cuestión —la disolución de la comunidad sobre varios inmuebles— aparece contenido en documento auténtico expedido por la autoridad judicial cual es el testimonio del auto de homologación del acuerdo transaccional y del acta de sorteo; sin que, por lo demás sea oportuna la invocación por parte de la Registradora de los inconvenientes que derivan de la teoría del título y el modo propia de nuestro sistema, ya que se trata de un acto de división de la cosa común y, conforme al artículo 1068 del Código Civil —aplicable por remisión del artículo 406 del mismo cuerpo legal—, la partición legalmente hecha confiere a cada copropietario la propiedad exclusiva de los bienes que le han sido adjudicados.

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

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 mayo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sra. Registradora de la Propiedad número tres de Córdoba.

11691 RESOLUCIÓN de 6 de mayo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Suraval, S.G.R., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Carmona, don Enrique Rojo Guerra, a inscribir una escritura de hipoteca inmobiliaria en superposición de garantía, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don César García Molina en representación de la entidad Suraval, S.G.R., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Carmona, don Enrique Rojo Guerra, a inscribir una escritura de hipoteca inmobiliaria en superposición de garantía, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Sevilla, don José Luis Vivancos Escobar, el 1 de junio de 2000, la entidad Suraval, S.G.R., como acreedora hipotecaria y la entidad Salcafer Inversiones, S.L., como deudora hipotecaria, se constituyó hipoteca en superposición de garantía sobre una finca rústica sita en la villa de la Campana e inscrita en el Registro de la Propiedad de Carmona, como consecuencia de la fianza a prestar por Suraval, S.G.R. a la entidad Zamarrilla Inversiones, S.L., ante el Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla, suscribiéndose póliza de préstamo entre esta última entidad, como prestamista, Zamarrilla Inversiones, S.L., como acreditada, y Suraval, S.G.R., como fiadora, suscribiéndose, además, póliza de afianzamiento entre Suraval, S.G.R. y la entidad Zamarrilla Inversiones, S.L., en la que Don S.C.F., prestará aval solidario.

Las demás circunstancias de la referida escritura constan especificadas en el 1 de los Fundamentos de Derecho.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Carmona, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del anterior documento, presentado con el número de asiento 2.500 del libro Diario 78, por los siguientes defectos que se estiman subsanables: 1) Existe una contradicción en cuanto al periodo de variabilidad de los intereses ordinarios, por cuanto se habla de revisión anual y semestral —principio de especialidad—. 2) No se acredita la suficiencia del poder alegado para el acto realizado por el representante de la Caja, el prestatario y el fiador —artículo 1.713 del Código Civil; 18 de la Ley Hipotecaria —mediante la exhibición a este Registrador, bien de la copia del poder, bien de testimonio del mismo. 3) No se acreditan las circunstancias del nombramiento del representante de la caja —artículo 51.9.c Reglamento Hipotecario. 4) No se acredita la inscripción del nombramiento del representante de la Caja en el Registro Mercantil en la hoja abierta a su sociedad —artículo 94.1 Reglamento del Registro Mercantil; 51.9.c Reglamento Hipotecario—. 5) En cuanto a Zamarrilla Inversiones, SL. y referido al préstamo y al aval, no se expresa la inscripción del nombramiento en el Registro Mercantil en la hoja abierta a su sociedad —artículo 94.1 Reglamento del Registro Mercantil y 51.9.c Reglamento Hipotecario—. Y en su lugar, a instancia del presentante, se ha tomado anotación preventiva de suspensión, por término de sesenta días hábiles, en el tomo 766 del Archivo, libro 114 de La Campana, al folio 163 vuelto, finca número 6.336, anotación preventiva letra A. La presente calificación podrá ser objeto de recurso conforme a los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, mediante escrito presentado en este Registro en el plazo de tres meses desde la presente calificación. Carmona, 25 de octubre de 2000. El Registrador. Firma ilegible».

III

Don Cesar García Molina en representación de la entidad Suraval, S.G.R. interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que por lo que respecta al primer defecto, copia de la póliza de préstamo figura protocolizada dentro del acta notarial, que se acompaña, y se refuta ese defecto pues a) La variabilidad del tipo de interés del préstamo se expresa claramente en tres párrafos de la póliza b) Por tanto los pactos contenidos en esa póliza de préstamo se traducen claramente en unos pactos relativos a periodos distintos de revisión de tipo de interés (un primer periodo de un año, y los segundos y sucesivos periodos semestrales), pactos perfectamente lícitos por estar acogidos al principio de autonomía de la voluntad, al amparo del artículo 1.255 del Código Civil. Que los otros cuatro defectos, reseñados en la calificación registral bajo los números 2, 3, 4 y 5, son todos ellos defectos relativos a los representantes legales de las diversas personas jurídicas que intervienen en los diversos documentos, pero ninguno se refiere a la escritura de hipoteca propiamente dicha que es el documento presentado a calificación registral, y sí, todos ellos, a las pólizas de préstamo y de afianzamiento, que si bien integran el origen de la escritura de hipoteca, no forman parte en sí misma del documento presentado a calificación. Así pues, resulta que en la calificación registral de una escritura de hipoteca los defectos registrales de que se acusa a esa escritura para impedir su inscripción, son todos ellos relativos y dimanantes de unas pólizas de préstamo y de afianzamiento, que aún cuando son base y antecedente de esa escritura, son también documentos ajenos y distintos de dicha escritura de hipoteca, a mas de que fueron intervenidas por fedatario público quien dio fe de la capacidad de todos los firmantes de tales pólizas. Que la cuestión, en definitiva, no es otra sino definir

cual sea, o deba ser, el contenido de la función calificadora del Registrador; si bien es cierto que tal función es base del principio de legalidad registral, también lo es que el fin de la calificación registral se reduce a determinar si un título es o no inscribible, por lo que tal función debe limitarse al documento cuya inscripción se pretende (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) Que, sin perjuicio, del principio de independencia de cada Registrador, que puede incluso llevarle a cambiar de criterio, es lo cierto que si el Registro de Carmona ha venido inscribiendo escrituras de hipoteca a favor de Suraval, similares a la del presente recurso, ello permite invocar el denominado «Principio de protección de la confianza legítima» procedente del derecho europeo, ya que aunque cambie el titular de un Registro, éste siempre es el mismo y quiebra ese principio el hecho de que un Registro niegue lo que antes concedió, y así, el Tribunal Supremo ha aplicado este principio, tomado del derecho comunitario, en múltiples ocasiones, y siempre como factor decisorio de la controversia (sentencias de 28 de febrero de 1989, 1 de febrero de 1990, 8 de junio de 1990, 1 de marzo de 1991 y 22 de marzo de 1991, entre muchas otras) en todas ellas se plantea el conflicto entre dos principios, el de legalidad y el de seguridad jurídica, que se resuelve en favor de este último, es decir, la protección de la confianza legítima al que tiene derecho todo ciudadano en sus relaciones con la Administración.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota alegó lo siguiente: Que en cuanto al primer fundamento de derecho del recurso hay que señalar 1.º Que los contratos se interpretan, en primer lugar, según su sentido literal de sus términos, correspondiendo a los Tribunales resolver las dudas entre los mismos y la intención de las partes (1.281 Código civil). Tampoco compete al Registrador la aplicación del artículo 1.285 del Código civil. 2.º Que existe una clara contradicción en el clausulado del préstamo. Que en cuanto a los fundamentos segundo a cuarto del recurso, relativos a los defectos contenidos bajo los números dos a cinco de la nota de calificación, se centran, no en discutir los mismos, sino la calificación en sí misma. Que el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles (artículos 605 del Código Civil y 1 de la Ley hipotecaria), los cuales, una vez inscritos, gozan de todos los beneficios previstos en el mismo artículo 1 y, sin querer ser exhaustivo, en los artículos 606 del Código civil y, 17, 32, 34,38 y 41 de la citada Ley. Que el Legislador establece un control de la legalidad de los derechos que pretenden su inscripción registral (artículo 18 de la Ley hipotecaria), máxime teniendo en cuenta, que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las Leyes (33 de la Ley hipotecaria). Todo ello, sin perjuicio que los asientos registrales quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 Ley hipotecaria). Que el derecho de hipoteca tiene un carácter accesorio de la obligación que garantiza, (1.857.1.º y 1.876 Código Civil y, 104 y 105 de Ley hipotecaria; Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de abril de 1957 y de 22 de noviembre de 1963; Resoluciones de 27 de febrero de 1875, 12 de marzo de 1936, 17 de junio de 1950, 4 de julio de 1984). Que como consecuencia de ese carácter accesorio: 1.º La inscripción del derecho de hipoteca no sólo debe hacer referencia a la naturaleza, extensión, condiciones y valor del citado derecho (artículos 9.2.º y 12 de la Ley hipotecaria), sino también la naturaleza, extensión y condiciones de la obligación garantizada (artículo 9.2.º de la Ley hipotecaria, Resoluciones de 4 de julio de 1984 y 22 de marzo de 1.988). 2.º Tratándose de una hipoteca, la calificación alcanza no sólo a la misma sino también a la obligación garantizada, estén en un mismo documento ésta y aquella o, en documentos separados. Y que, en caso de estar en más de un documento, todos ellos operan como documento principal a efectos de calificación, ya que la suma de ellos contiene el derecho que se inscribe. Que por lo dicho, para determinar la validez y eficacia de la hipoteca, habrá de tenerse en cuenta la validez y eficacia de la fianza, en primer lugar, y la validez y eficacia del préstamo garantizado, posteriormente, y; por otro lado, en la inscripción de la hipoteca no debe hacerse mención únicamente a la misma sino también a la fianza y préstamo afianzado. Que dentro de ese control de legalidad, está incluida la capacidad de los otorgantes (artículos 18 Ley hipotecaria y 1.261 del Código Civil) y, que tratándose de representantes, alcanza a la capacidad, forma, existencia y suficiencia de la representación (artículos 1.259 y 1.713 del Código civil). Que en cuanto a la pretendida infracción del principio de «protección de confianza legítima» elaborada por el Tribunal Supremo en cuanto a lo actos dictados por la Administración, se ha de advertir que: 1.º La jurisprudencia no es fuente del Derecho (artículo 1 Código civil), sin perjuicio que sus sentencias han de ser tenidas en cuenta, dado su carácter de máximo intérprete de la

Legislación. 2.º La calificación no es un acto administrativo, por cuanto la ordenación de los Registros se considera como cuestión civil por el 149.1.8.º de la Constitución española. 3.º Que la independencia calificadora es aceptada, incluso, por el recurrente en su escrito. 4.º Los principios hipotecarios y dentro de ellos el principio de calificación registral suponen la consagración del principio de seguridad jurídica, recogido en el artículo 9 de la Constitución española, en el ámbito inmobiliario (Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 1993 en cuanto a la fe pública). Así, los dos principios básicos que provoca la inscripción, a saber, el principio de legitimación y el de fe pública tienen su base en la calificación misma.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla, desestimó el recurso interpuesto en cuanto a los defectos señalados con los números dos al cinco, estimando el recurso respecto al defecto señalado con el número uno.

VI

Don Cesar García Molina en representación de la entidad Suraval, G.R. apeló el auto presidencial, manteniéndose, en esencia, en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso concurren los siguientes elementos definidores: a) Por escritura otorgada ante el Notario de Sevilla, don José Luis Vivancos Escobar, el uno de junio de 2000, los otorgantes pactan que «sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial y universal de la entidad mercantil Zamarrilla Inversiones, S.L., para garantizar las obligaciones que expresan en los expositivos II, II y IV, de esta escritura, es decir, todos los pagos que como consecuencia de la allí expresada fianza a otorgar por Suraval, SGR., tenga que efectuar la misma a la entidad Montes de Piedad, Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla por cuenta de Zamarrilla Inversiones, S.L., la entidad mercantil Salcafer Inversiones, S.L. representada en este acto en la forma dicha, constituye primera hipoteca en garantía de deuda ajena sobre la finca de su propiedad antes descrita, que Suraval, SRG., acepta». b) En la escritura citada comparece de una parte don E.G.M. y de otra, don M.C.D., quienes intervienen, el primero en nombre y representación, como apoderado de Sociedad de Garantía Recíproca de Andalucía (Suraval, S.G.R.), relacionando el Notario todas las circunstancias relativas al poder y sus datos de inscripción en el Registro Mercantil, transcribiendo a continuación a la vista de su copia autorizada el contenido del mismo y dando fe al final de que no se omite nada que limite, restrinja o condicione lo transcrito. Y el segundo, como Administrador único de la entidad mercantil denominada Salcafer Inversiones, S.L., relacionando el Notario las circunstancias y datos de inscripción en el Registro Mercantil de la escritura de elevación a público del acuerdo de su nombramiento que tiene a la vista. El Registrador suspende la inscripción por los defectos que constan en la nota de calificación, de los cuales el señalado en primer lugar no es objeto de recurso.

2. Ninguno de los defectos, que se refieren a la acreditación de la representación de las personas que en nombre de las entidades relacionadas antes, suscriben las pólizas de préstamo y afianzamiento, puede ser mantenido. La escritura calificada tiene por objeto la constitución de una hipoteca por la entidad mercantil Salcafer Inversiones, S.L., para garantizar los pagos que Suraval, SGR. tenga que efectuar como fiadora de un tercero (según póliza de afianzamiento suscrita) a determinada entidad financiera en caso de impago por dicho tercero del préstamo documentado en la oportuna póliza de préstamo, y en dicha escritura comparecen los representantes de la entidad hipotecante y deudora, haciendo reseña el Notario de todas las circunstancias relativas a dicha representación, por lo que no existe obstáculo alguno para la inscripción de la hipoteca, que es el único derecho que pretende acceder al Registro; sin que quepa entrar a calificar otros documentos subyacentes que, si bien explican la obligación futura que se quiere garantizar, no son, sin embargo objeto de inscripción.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto apelado.

Madrid, 6 de mayo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

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

11692 *RESOLUCIÓN de 8 de mayo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de San Sebastián, don José María Segura Zurbano, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Calviá, don Esteban García Sánchez, a inscribir una escritura de resolución de contrato, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de San Sebastián, don José María Segura Zurbano, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Calviá, don Esteban García Sánchez, a inscribir una escritura de resolución de contrato, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el Notario de San Sebastián, don José María Segura Zurbano, el 28 de agosto de 1998, don Victorio U.L., vendió una finca en el término municipal de Calviá. En dicha escritura se pactó la no transmisión del dominio hasta el total del pago del precio y, además, se establecía una condición resolutoria expresa de la compraventa realizada. A pesar del pacto de no-transmisión de la citada escritura se inscribió en el Registro de la Propiedad.

Para obtener la anulación del citado asiento registral, o subsidiariamente la resolución del contrato de compraventa inscrito se notificó al comprador la resolución del mismo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.504 del Código Civil, en virtud de acta autorizada por el mismo Notario, el 3 de septiembre de 1999 y efectuada por el Notario de Madrid, don José Ángel Martínez Sánchez, el 6 del mismo mes y año.

El 30 de septiembre de 1999, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de San Sebastián, don Victorio U.L., solicita la anulación de la inscripción practicada del contrato de compraventa, de alcance puramente personal, y sin transmisión de dominio, por no tratarse de uno de los derechos inscribibles que están bajo la salvaguardia de los Tribunales, a que se refiere el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria, y subsidiariamente solicita la inscripción de la resolución de dicha compraventa inscrita, de acuerdo con la condición resolutoria expresa pactada y lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley Hipotecaria y 1.504 del Código Civil.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Calviá copia de la escritura citada en segundo lugar, y del acta de notificación, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del presente documento por los siguientes defectos, que se estiman todos subsanables: 1) No acreditarse el pago, exención o no-sujeción al impuesto correspondiente (artículo 254 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su reglamento). 2) En cuanto a la anulación de la inscripción que se solicita en el mismo porque, constando inscrita la compraventa con la reserva de dominio y con la condición resolutoria expresa a favor del vendedor, el asiento que lo contiene se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1.º de la Ley Hipotecaria), presumiéndose que los citados derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma que allí se determina (artículo 37 de la Ley Hipotecaria), de tal modo que no podrá ser rectificado sin consentimiento del titular o Resolución judicial (artículo 40 de la Ley Hipotecaria). 3) En cuanto a la inscripción de la resolución de la compraventa inscrita, solicitada de modo subsidiario, por no acreditarse el consentimiento del comprador o la resolución judicial correspondiente, como exige reiterada jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Tribunal Supremo. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado. La precedente nota de calificación podrá ser recurrida gubernativamente ante el Excmo. señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Baleares en el plazo de 3 meses contados desde su fecha, de conformidad con lo establecido en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 113 de su Reglamento. Calviá, a 11 de octubre de 1999. El Registrador. Fdo.: Esteban García Sánchez».

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Carácter obligatorio del título.—Que la compraventa jamás debió de ser inscrita. La ausencia de tradición genera un simple derecho de crédito que no es reproducible en el Registro de la Propiedad (artículo 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento), carece de trascendencia real y de solicitarse su acceso debe ser