

GANANCIALES. COMPRAVENTA JUDICIAL.—NO ES INSCRIBIBLE LA DE LA PARTICIPACION INDIVISA DE UNA FINCA QUE TIENE CARACTER GANANCIAL OTORGADA POR EL JUEZ, CUANDO NO FUE DEMANDADA LA ESPOSA NI HA INTERVENIDO EN EL PROCEDIMIENTO. (RESOLUCIÓN DE 27 DE NOVIEMBRE DE 1998. BOE DE 8 DE ENERO DE 1999.)

RESOLUCION de 27 de noviembre de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José García García, contra la negativa de don Fernando Alonso-Mencia Alvarez, Registrador de la Propiedad de Guadalajara, número 2, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por don José García García, contra la negativa de don Fernando Alonso-Mencia Alvarez, Registrador de la Propiedad de Guadalajara, número 2, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos.—I. En el día 13 de enero de 1994, mediante escritura pública otorgada ante don Manuel Pérez de Camino Palacios, Notario de Guadalajara, el Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2, de dicha ciudad, en nombre y representación, en virtud de su cargo de don Luis Valles Arroyo, casado con doña Carmina Rodríguez Medel, y en su propio nombre sus hijos, don Félix Valles Rodríguez, casado, y don Julio Valles Rodríguez, soltero, todos ellos en representación de «Promociones y Construcciones Valles», venden a don José García García, soltero, que compra un apartamento en planta primera, letra B, del edificio sito en Guadalajara, con frente a la plaza del Concejo, número 9, con fachada también a la calle del Capitán Luis Piñazo, que pertenece a los vendedores por terceras partes indivisas, con carácter presuntivamente ganancial en cuanto a don Luis Valles y privativo en lo que se refiere a don Félix y don Julio Valles.

Dicha escritura fue otorgada, conforme a la sentencia dictada, el día 15 de enero de 1993, por el señor Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Guadalajara, en autos 588/1991 y 51/1992 acumulados de juicio declarativo ordinario de menor cuantía, en virtud de demanda de don José García García, contra don Luis Valles Arroyo, don Félix y don Julio Valles Rodríguez, como comuneros de «Promociones y Construcciones Valles C de B», en la cual se condenó a los demandados a elevar a escritura pública el contrato privado de compraventa de fecha 10 de octubre de 1998. Dicha sentencia fue confirmada en todos sus pronunciamientos por la Audiencia Provincial de Guadalajara, en Sentencia de 8 de julio de 1993.

En la cláusula tercera de la referida escritura el ilustrísimo señor Magistrado-Juez ordena y la parte adquirente solicita del señor Registrador de la Propiedad, la cancelación de las anotaciones e inscripciones de créditos o derechos no preferentes a los del actor y en especial la anotación preventiva letra A causada en el procedimiento antes citado.

II. Presentada copia de la citada escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de Guadalajara, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento en cuanto a las dos terceras partes que transmiten don Félix y don Julio Valles Rodríguez en el tomo 12.428, folio 210, libro 55, finca 5.634, inscripción 4.^a y suspendida la inscripción de la tercera parte restante que figura inscrita con carácter ganancial, a favor de don Luis Valles

Arroyo y su esposa, doña Carmina María Rodríguez Medel, porque no ha intervenido en la escritura dicha señora, ni consta en ella que por sí o representada haya prestado el consentimiento que exige el artículo 93.2 del Reglamento Hipotecario ni que éste haya sido suplido en forma alguna, ya que el Magistrado que comparece lo hace sólo en nombre del esposo pero no de dicha señora, lo que es consecuente con el procedimiento que ha motivado el otorgamiento de la escritura, el cual no se ha seguido contra dicha señora, según resulta del precedente documento. No se han practicado las cancelaciones solicitadas en la cláusula tercera, por no haberse ordenado por medio de mandamiento judicial o resultar de testimonio de la ejecutoria dictada en el procedimiento, según exige el artículo 198 del Reglamento Hipotecario. No se ha practicado anotación de suspensión, porque no se ha solicitado. Contra la presente nota de calificación puede interponerse recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia en el plazo de cuatro meses a contar de la fecha de la misma, según se regula en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 111 y siguientes del Reglamento para su aplicación. Guadalajara, 1 de marzo de 1994. El Registrador, Fernando Alonso-Mencía Álvarez».

III. Don José García interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que como fundamento de derecho hay que citar los artículos 1.365 del Código Civil, 6 y 7 del Código de Comercio, y 93.2 del Reglamento Hipotecario. Que la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 1988, analiza un caso similar al que se resolvió en los autos que han dado lugar al presente recurso gubernativo, pero en sentido inverso. Por tanto, considerando dicha sentencia, hay que señalar que, concretamente, si se hubiera demandado a la esposa como si no, ésta no interviene en la escritura, y por tanto, es imposible inscribir la compraventa judicial en el caso de que un bien inmueble pertenezca a un comerciante y a su cónyuge, conclusión que parece carecer de toda lógica jurídica. Que hay también que citar las Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de junio de 1989 y 25 de noviembre de 1991, así como la Resolución de 15 de julio de 1988. Que hay que tener en cuenta lo que dispone el artículo 17 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

IV. El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: A) Que de la escritura y especialmente de la transcripción parcial que se hace de ella de las sentencias antes mencionadas, resulta que doña Carmina Rodríguez Medel no ha sido parte en el procedimiento que determinó el otorgamiento de la escritura y ni siquiera ha sido citada en él. B) Que la totalidad de los argumentos del recurso se refieren al primer defecto sin referirse para nada al defecto relativo a la cancelación de las anotaciones e inscripciones, por lo que hay que considerar que el recurrente está de acuerdo con él, y como consecuencia, el presente informe no se referirá nada más que al primer defecto, el cual se hace conforme a los siguientes fundamentos de derecho: 1.º Que la calificación se refiere a un documento notarial y será aplicable el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. 2.º Que la nota de calificación se basa en que en la escritura no conste que exista el consentimiento que exige el artículo 93.2 del Reglamento Hipotecario para enajenar bienes gananciales. Dicho artículo fue modificado por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, que desarrolló hipotecariamente la reforma del Código Civil hecha por la Ley 11/1981, de 13 de mayo. 3.º Que lo anterior corresponde con la doctrina establecida en la Resolución de 6 de julio de 1993. 4.º Que el caso resuelto por la anterior Resolución es igual al objeto del presente recurso. 5.º Que en

virtud del principio de tracto sucesivo y de conformidad con lo establecido en el párrafo 1.º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, la compraventa debió otorgarse por el Magistrado en nombre de todos los titulares inscritos, esto es, ambos cónyuges, ya que la sociedad de gananciales carece de personalidad jurídica y hay que actuar en nombre de ambos titulares, lo que no hizo porque no podía hacerlo, pues estaba ejecutando una sentencia y tenía que ceñirse a lo establecido en ella que sólo condenaba a los que comparecieron en la escritura, por sí o representados. Que la observancia de tal principio que se desarrolla en cuanto a bienes gananciales en el artículo 93 del Reglamento Hipotecario, impide inscribir el documento otorgado sin la intervención de uno de los titulares inscritos. 6.º Que el Magistrado actúa en sustitución del condenado, es como si fuera él. 7.º Que no es aplicable a este caso la doctrina establecida en la Resolución de 15 de julio de 1988. 8.º Que uno de los argumentos utilizados por el recurrente es que los titulares de la finca ejercen el comercio y quedan obligados a las resultas del mismo los bienes comunes si el otro cónyuge presta el consentimiento para que se ejerza el comercio, pudiendo ser tácito dicho consentimiento, según establece el artículo 7.º del mismo cuerpo legal. Que en contra de lo dicho hay que señalar: 1.º Que el comercio que ejercen dichos señores tiene como parte esencial la compraventa de inmuebles, que según el artículo 325 del Código de Comercio no es mercantil, y en este punto hay que citar la Resolución de 13 de diciembre de 1985. 2.º Que el recurrente al referirse al Código de Comercio habla que los bienes quedan obligados a las resultas del comercio, remitiéndose incluso al artículo 1.365 del Código Civil, pero estamos ante una situación distinta, ante una disposición de bienes gananciales a los que se refiere el artículo 1.377 del mismo Código. 9.º Que, finalmente, en lo referente al artículo 7 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, hay que señalar que no se han desobedecido ninguna de las sentencias, ya que en ninguna se ordenaba al Registrador realizar operación registral alguna.

V. La Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Guadalajara, informó: Que de la propia escritura debe deducirse que cuando la Audiencia Provincial de Guadalajara se pronuncia en su fundamento de derecho tercero sobre la excepción propuesta de falta de litisconsorcio pasivo necesario por no haber sido llamada al procedimiento la esposa, está considerando que ésta ha prestado su consentimiento tácito conforme en lo establecido en los artículos 6 y 7 del Código de Comercio y por ello debe considerarse como condenada *inaudita parte*, sin que pueda obligarse al hoy recurrente a entablar una nueva demanda contra la esposa, ya que tendrá por objeto que se declare que prestó su consentimiento a la operación mercantil realizada por su esposo.

VI. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha revocó la nota del Registrador fundándose principalmente en que la venta de la cuota, cuya inscripción se ha denegado, ha sido hecha por un comerciante, conforme a lo establecido en el artículo 6 del Código de Comercio y 1.365.2 del Código Civil, y que al calificar la escritura se ha hecho abstracción de la situación procesal que la genera.

VII. El Registrador apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: A) 1.º Que el hecho de que una persona sea comerciante, no implica que todos los actos jurídicos que realice sean actos de comercio, y no es obstáculo para que realice actos civiles a los que se ha de aplicar la legislación civil; 2.º Que de lo establecido en el artículo 2 del Código de

Comercio hay que concluir que los actos que no sean de comercio no se regirán por las disposiciones contenidas en el Código de Comercio. En el caso que se estudia, se trata de una compraventa de un inmueble que no puede ser considerada como acto de comercio en virtud de lo establecido en el artículo 325 del mencionado Código y, por tanto, se rige por el Código Civil, con independencia de que el vendedor sea o no comerciante, siendo entonces aplicables los artículos 1.377 y 1.375 del Código Civil, en este sentido se pronunció la Resolución de 13 de diciembre de 1985. 3.º Que los artículos 6 del Código de Comercio y 1.365 del Código Civil se refieren al caso de que uno solo de los cónyuges sea comerciante, pero el caso que se estudia parece que se trata más bien de un negocio ganancial, en cuyo caso no serían de aplicación los preceptos citados, y será de aplicación el artículo 1.347, apartado 5.º, del Código Civil, al que son de aplicación plena las normas de dicho Código, reguladoras de la sociedad de gananciales, entre ellas las de los artículos 1.377 y 1.375 antes citados y, como consecuencia, el artículo 93.2 del Reglamento Hipotecario. 4.º Que el Reglamento Hipotecario viene a desarrollar lo establecido en el Código Civil, así hay que estar a lo dispuesto en el artículo 93.2 y, por otro lado, si entre los casos especiales del artículo 96 estuviese el que uno de los cónyuges fuera comerciante, es casi seguro, por su trascendencia, que se hubiera recogido expresamente. 5.º Que conforme a la Resolución de 20 de marzo de 1986, en este caso no puede deducirse el contenido del Registro ni de la escritura calificada que se trate de un inmueble-mercadería, pues la parte transcrita de la sentencia no lo dice claramente. 6.º Que si de lo expuesto se concluye que no es de aplicación al caso del recurso el artículo 6 del Código de Comercio, la situación planteada se diferencia muy poco de la resuelta por la Resolución de 6 de julio de 1993. B) Que si se ha tenido en cuenta la situación procesal, pero de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 1.365, 1.668 del Código Civil; 39.1.º, 51 (redacción conforme a la Ley de 8 de abril de 1967) 74 y 76 de la Compilación de Aragón; 6 a 12 y 116 y siguientes del Código de Comercio; 18 de la Ley Hipotecaria, 93 y 94 de su Reglamento; la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de noviembre de 1983 y las Resoluciones de 29 de septiembre, 11 de octubre de 1983, 20 de marzo de 1986 y 6 de julio de 1993.

En el supuesto del presente recurso concurren los siguientes elementos definidores:

a) Con fecha 10 de octubre de 1998, se celebró un contrato de compraventa de inmuebles, formalizado en documento privado, entre una comunidad de bienes y el ahora recurrente. El bien vendido aparece inscrito en el Registro de la Propiedad por una tercera parte indivisa a favor de «don Luis Valles Arroyo y su esposa, doña Carmina Rodríguez Medel; de don Félix Valles Rodríguez, casado, y de don Julio Valles Rodríguez, soltero, teniendo carácter ganancial la cuota del primer matrimonio, y privativo la de los dos restantes».

b) Por sentencia firme dictada en juicio declarativo ordinario entablado por el comprador contra don Luis Valles Arroyo, don Félix Valles Rodríguez y don Julio Valles Rodríguez como únicos integrantes de la comunidad de bienes vendedora, se condena a los demandados a la formalización en escritura pública del referido contrato de compraventa. En el procedimiento seguido, don Luis Valles Arroyo alegó falta de litisconsorcio pasivo necesario al no haber sido demandada su esposa, dado el carácter ganancial de una tercera parte indivisa

del bien vendido, habiendo sido desestimada la excepción por cuanto «ha quedado acreditado que los tres demandados son los componentes de la comunidad de bienes demandada y que la compra de tercera parte indivisa de la finca con carácter ganancial por quien profesionalmente ejerce el peculiar comercio de compraventa posterior a la construcción de viviendas, no impide que pueda ser demandado con éxito el mismo comerciante con independencia de su condición de casado y del carácter ganancial del bien en cuestión. A este respecto es de recordar el artículo 6 del Código de Comercio y el párrafo 2.º del artículo 1.358 del Código Civil, de modo que cualquiera de los cónyuges está legitimado para verificar dicha defensa (la de los bienes comunes), por lo que es evidente que la relación jurídica procesal se encuentra bien constituida, ya que no se produce indefensión alguna del cónyuge, no expresamente demandado, cuya cualidad de propietaria de una mitad ganancial de una tercera parte indivisa no había expresado el demandado principal, que únicamente mencionó a la comunidad de bienes como propietaria de lo construido...»

c) La escritura de elevación a público del documento privado referido es otorgada por dos de los comuneros cuyas cuotas son privativas, y por el Juez en representación de tercero (el que había invocado la excepción referida). El Registrador suspende la inscripción por cuanto al figurar tercera parte de la finca con carácter ganancial de don Luis Valles Arroyo y su esposa, ésta no ha intervenido en el proceso.

No ha de discutirse ahora sobre la naturaleza jurídica de la denominada «comunidad de bienes» que aparece como sujeto vendedor en el documento privado de la compraventa, ni sobre la legitimación procesal pasiva en tales hipótesis (esto es, contra quienes ha de dirigirse la demanda cuando se pida judicialmente el cumplimiento de obligaciones asumidas por aquella comunidad). En el caso debatido, es lo cierto que el bien aparece inscrito en copropiedad ordinaria en los términos expuestos, y este pronunciamiento, que se presume exacto a todos los efectos legales (cfr. art. 38 de la Ley Hipotecaria), que está bajo la salvaguardia de los Tribunales, no pudiendo rectificarse sino con el consentimiento del titular o por resolución firme dictada en juicio declarativo entablado contra su titular (cfr. arts. 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), y que vincula al Registrador en su labor calificadora (cfr. art. 18 de la Ley Hipotecaria), le impide, efectivamente, inscribir la venta del bien en cuanto a la tercera parte inscrita a favor de don Luis Valles Arroyo y su esposa, doña Carmina Rodríguez Medel con carácter ganancial, toda vez que la disposición de bienes comunes presupone el consentimiento de ambos cónyuges (cfr. art. 1.375 del Código Civil), y no consta en el caso debatido que haya mediado el de la esposa, ni aparece que haya sido parte en el procedimiento y condenada en la sentencia en cuya ejecución se otorga la escritura calificada.

2. No se revisa con ello (ni podría hacerse por el Registrador, dada la limitación de sus facultades calificadoras respecto de los documentos judiciales —vid. art. 100 del Reglamento Hipotecario—) la verdadera eficacia de la sentencia y de la consiguiente escritura pública, ni se menoscaba el deber de colaboración con la justicia que incumbe a toda persona o entidad pública o privada (art. 17 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). Lo que ocurre es que esa actuación judicial encaminada a dar forma pública y efecto real a un consentimiento contractual anterior y resultante de un proceso entablado exclusivamente contra uno de los cónyuges, suple ciertamente la conducta del cónyuge vendedor, pero sólo ésta y, dado que en materia de gananciales rige el principio de codisposición, ni la sola conducta de uno de los cónyuges, ni la decisión judi-

cial que la suple, basta para entender que es plenamente válida la enajenación del bien ganancial; lo contrario, sobre vulnerar la eficacia relativa de la cosa juzgada (cfr. art. 1.252 del Código Civil) y desconocer las facultades de codisposición que al cónyuge no demandado correspondían sobre los bienes en cuestión, implicaría su indefensión y el desconocimiento flagrante del principio constitucional del derecho a la tutela jurisdiccional de los propios derechos e intereses legítimos (art. 24 de la Constitución Española).

Cuestión distinta —que ahora no se prejuzga— sería que se acreditara fehacientemente o constara en el Registro, que la titularidad del bien no correspondiera en condominio ordinario a las personas indicadas, sino bajo una forma específica de comunidad sujeta a especiales disposiciones pactadas por los cotitulares (cfr. art. 392 del Código Civil), de las cuales resultare, a su vez, que los ahora demandados y codemandados tuvieran plenas facultades para su enajenación; mas no siendo esto así, no puede accederse a la práctica de la inscripción pretendida, so pretexto del deber de cumplir la sentencia recaída, y es que la proclamación judicial de cuál es la concreta forma de titularidad del bien discutido (y, consiguientemente, cuál su régimen jurídico específico) sólo puede obtener reconocimiento registral en la hipótesis en que el pronunciamiento tabular sea diferente, cuando en el procedimiento seguido han sido parte todos aquellos a los que el asiento eventualmente inexacto atribuye algún derecho; así lo imponen además de los principios registrales de legitimación, tracto y salvaguardia judicial de los asientos, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos, con exclusión de la indefensión (cfr. art. 24 de la Constitución Española) y el alcance relativo de la eficacia de la cosa juzgada (cfr. art. 1.252 del Código Civil).

Por lo demás, la invocación del artículo 6 del Código de Comercio, no altera las anteriores consideraciones, pues, por una parte, no se ha acreditado que la cuota ganancial cuestionada haya sido adquirida en el ejercicio del comercio realizado por el cónyuge condenado —acreditación que se impone en función de los limitados medios con que ha de desenvolverse la calificación registral (cfr. arts. 3 y 18 de la Ley Hipotecaria)—, y, por otra, al no haber sido parte el cónyuge del demandado en el procedimiento seguido, la afirmación judicial de aquella circunstancia no podría ser eficaz contra él (cfr. art. 1.252 del Código Civil).

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

Madrid, 27 de noviembre de 1998.—El Director general, *Luis María Cabello de los Cobos y Mancha*.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

COMENTARIO

1. CONSIDERACIONES GENERALES

En ciertos sectores y en determinadas ocasiones, todavía no se comprende el verdadero sentido y alcance de la calificación registral, que no es sólo la que establece el artículo 18 LH, sino también los artículos 65, 66 y 99 de la propia Ley, así como sus concordantes del Reglamento Hipotecario.

Ello se debe, unas veces, a la especialización excesiva en una determinada rama jurídica de sus detractores, con desconocimiento de la materia registral. Otras veces, a un determinado corporativismo mal entendido, que lleva a ciertos grupos a limitar el control registral de legalidad. En fin, por qué no decirlo, en ocasiones se puede deber también a que no se explica suficientemente la función de la calificación registral, no sólo en los libros de Derecho Hipotecario, sino incluso en cierta práctica registral, cuando se devuelven documentos o se notifican calificaciones —eso sí, al amparo de los artículos 429 y 434 del Reglamento Hipotecario—, sin la razonada y detenida calificación registral que requerirían, sin necesidad de esperar al momento ulterior y decisivo de la nota de calificación a efectos de recurso, en lugar de prevenir éste con una explicación suficiente de las razones de la calificación registral.

No se puede olvidar tampoco la posición de la propia Dirección General de los Registros y del Notariado, que, según las épocas y las resoluciones, no siempre entiende lo que es la función registral calificadora, tal como está prevista en el ordenamiento legal vigente.

Así las cosas, aparecen por doquier una serie de «tics» o «latiguillos» que pueden resumirse, más o menos, en las siguientes frases:

- La función de calificación registral es restringida o limitada.
- El Registrador de la Propiedad «no puede ir más allá». El famoso «más allá» de una lista interminable de resoluciones de la DGRN.
- El Registrador de la Propiedad no puede desobedecer o desvirtuar resoluciones judiciales, debiendo limitarse prácticamente a la calificación de los «obstáculos del Registro». Es el «canguis judicial», que es otro «latiguillo» y que no comparten los propios Jueces y Tribunales en aquellas materias en que se reconoce en dichos ámbitos que ha de actuar la calificación registral.
- El Registrador ha de inscribir, sin perjuicio de que luego pueda impugnarse la inscripción ante los Tribunales.
- La función jurisdiccional ha de ser respetada.
- Los documentos administrativos tienen presunción de legalidad.

Naturalmente, de aquí a la consideración del Registro de la Propiedad como mero Archivo o copia o transcripción de los documentos, para que éstos se conserven ordenados por titularidades, no hay más que un paso. O como Oficina suministradora de elementos de prioridad registral por FAX, con todo el cúmulo de dificultades por dicha actuación.

Toda la legislación hipotecaria podría quedar en letra muerta, y volveríamos a los albores de la legislación creadora del Registro de la Propiedad, con anterioridad a 1861, nada más que porque se carece de «memoria histórica» y de conocimientos suficientes de por qué se implantó la publicidad registral y las normas de la seguridad del tráfico siguiendo fundamentalmente el modelo germánico de los principios de legitimación y fe pública registral.

Hace ya algún tiempo que tuve la ocasión de ocuparme de la función registral y de la justificación de la misma dentro de un modelo de Registro germánico, que parte necesariamente de la legalidad de los actos y negocios y de la presunción de exactitud de los asientos registrales, que exige, dados los fuertes efectos que se atribuyen a los mismos por razones de seguridad jurídica inmobiliaria, un amplio control de legalidad por parte del Registrador de la Propiedad y de los órganos del recurso gubernativo (en el número conme-

morativo de los cincuenta años de la reforma hipotecaria de 1944, de la Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, número 625, noviembre-diciembre de 1994, págs. 239 a 309).

Pues bien, en medio de todos esos «latiguillos» y «tics» inconsecuentes y frívolos, aparece la excepcional **Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado** de 27 de noviembre de 1998, que devuelve la función de control registral de legalidad a su verdadero sentido y alcance.

2. EL SUPUESTO DE HECHO DE LA RESOLUCIÓN

El supuesto de hecho de esta Resolución de 27 de noviembre de 1998 consiste en la pretendida inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa, en virtud de sentencia firme en que se condena a los tres vendedores —uno de ellos casado en régimen de gananciales, y los otros dos con inscripción de su parte como bien privativo— a elevar a público el citado documento privado.

Es de particular importancia que, según los autos, el demandado vendedor, casado en régimen de gananciales, había planteado la excepción de litisconsorcio pasivo necesario, al no haber sido demandada su esposa, también titular registral, por razón de la ganancialidad del bien, y que el Juzgado había resuelto desestimar esa excepción por entender que cualquiera de los cónyuges está legitimado para verificar la defensa de los bienes comunes, por lo que era evidente que la **relación jurídica procesal** se encontraba bien constituida, no habiendo mencionado el demandado el carácter ganancial de la tercera parte indivisa, sino que únicamente mencionó que se trataba de una comunidad de bienes.

Pues bien, otorgada la citada escritura de elevación a público por dos de los demandados, y por el Juez en rebeldía del otro demandado que había alegado la excepción de falta de litisconsorcio pasivo necesario, y presentada en el Registro de la Propiedad, se suspendió la inscripción de la tercera parte indivisa de la finca por figurar inscrita con carácter ganancial a nombre del demandado y su esposa, no habiendo intervenido ésta en la escritura ni constando que haya dado su consentimiento, ni que haya sido representada por nadie, dado que el Magistrado-Juez comparecía en la escritura en representación del esposo.

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha revoca la nota por entender que se trataba de un demandado comerciante, conforme al artículo 6 del Código de Comercio y 1.365.2 del Código Civil, y que al calificar la escritura se ha hecho abstracción de la situación procesal que genera.

3. DOCTRINA DE LA RESOLUCIÓN

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en esta memorable Resolución de 27 de noviembre de 1998, confirma la nota calificadora por lo siguiente:

1.º) Porque, estando inscrita la tercera parte indivisa de la finca a nombre de uno de los demandados y de su esposa, como bien ganancial, el asiento

está bajo la salvaguardia de los Tribunales y no puede rectificarse sino con consentimiento del titular registral o por resolución firme dictada en juicio declarativo entablado contra su titular (arts. 1 y 40 de la Ley Hipotecaria).

2.º) Porque, estando inscrita la tercera parte indivisa como ganancial, la disposición de bienes comunes presupone el consentimiento de ambos cónyuges (art. 1.375 del Código Civil), y no consta en el caso debatido que haya mediado el de la esposa, ni aparece que haya sido parte en el procedimiento y condenada en la sentencia en cuya ejecución se otorga la escritura calificada.

3.º) Porque no se revisa con ello, ni podría hacerse por el Registrador, la **verdadera eficacia de la sentencia y la consiguiente escritura pública**, ni se menoscaba el deber de colaboración con la justicia, sino que la actuación judicial encaminada a dar forma pública y efecto real a un consentimiento contractual anterior, suple ciertamente la conducta del cónyuge vendedor, pero sólo ésta, y, dado que en materia de gananciales rige el principio de codisposición, ni la sola conducta de uno de los cónyuges, ni la decisión judicial que la suple, basta para entender que es plenamente válida la enajenación del bien ganancial, vulnerándose la **eficacia relativa de la cosa juzgada** (art. 1.252 del Código Civil) y produciéndose indefensión y el desconocimiento flagrante del principio constitucional del derecho a la tutela jurisdiccional de los propios derechos e intereses legítimos (art. 24 de la Constitución), al desconocerse las facultades de codisposición que al cónyuge no demandado correspondían.

4.º) Porque la invocación del artículo 6.º del Código de Comercio no altera las anteriores consideraciones, al no haberse acreditado que la cuota ganancial cuestionada haya sido adquirida en el ejercicio del comercio realizado por el cónyuge condenado —**acreditación que se impone en función de los limitados medios con que ha de desenvolverse la calificación registral, cfr. arts. 3 y 18 de la Ley Hipotecaria**—, y por otra parte, al no haber sido parte el cónyuge del demandado en el procedimiento seguido, por lo que la **afirmación judicial de aquella circunstancia no podría ser eficaz contra él** (art. 1.252 del Código Civil).

Excepcional resolución que aclara de una vez por todas, dos extremos fundamentales de la calificación registral:

1.º) La relación y diferencias entre la resolución judicial y la calificación registral.

2.º) El verdadero sentido de la famosa **limitación de medios de la función registral calificadora**, que no significa limitación del alcance de la misma.

4. LAS RELACIONES Y DIFERENCIAS ENTRE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL Y LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

Hemos visto que la resolución diferencia perfectamente entre la **verdadera eficacia de la sentencia** (cosa juzgada entre las partes que intervinieron) y la eficacia de los asientos respecto a los titulares registrales que no han sido parte en el pleito, y sólo pueden ser rectificadas mediante resolución judicial en que el titular registral haya sido parte.

Esto significa centrar adecuadamente la relación de ambas funciones, en lugar de plantearse una especie de «atemorización» siempre que aparezca un documento judicial como si el Registrador no tuviera encomendada por la Ley la función de calificación registral respecto a dichos documentos.

Hace ya mucho tiempo —pero se pierde la memoria histórica o se desconoce—, que don JERONIMO GONZALEZ Y MARTINEZ precisó algunos puntos importantes en esta relación de funciones, que es la que, debidamente desarrollada, da plena claridad y coherencia al sistema vigente.

Decía don JERONIMO GONZALEZ, aún reconociendo las dificultades del problema, que «no puede dejarse la extensión de un asiento y la marcha entera de la oficina a funcionarios que resuelven sobre cuestiones distintas y sin exacto conocimiento de los datos registrales».

Y añadía: «El problema de las relaciones entre las autoridades judiciales que deciden contradictoriamente **inter-partes** y los funcionarios encargados del Registro cuyas resoluciones producen efectos **erga omnes** es un caso particular del problema general planteado al determinar la influencia recíproca de las jurisdicciones contenciosa y voluntaria». «Dentro de su respectivo campo, el Registrador y el Juez son autónomos y en cierto modo soberanos, y el segundo no puede imponer la extensión de un asiento determinado, como el primero no puede alterar los pronunciamientos de un fallo» (Estudios de Derecho Hipotecario y Civil, I, 1948, pág. 440).

Esta es la vía adecuada para resolver los problemas de la calificación de los documentos judiciales, que acepta la resolución que se comenta, y que es la distinción entre **partes y terceros**.

La **jurisdicción del Juez** en la sentencia firme se refiere exclusivamente a las **partes del proceso**. La sentencia y las afirmaciones judiciales que constan en la misma sólo puede afectar a las partes. El principio de cosa juzgada y la relatividad de efectos de las sentencias judiciales constituyen el fundamento de **esta limitación de efectos y de fuerza** —ahora sí es adecuada la palabra «**limitación**», aplicada a las resoluciones judiciales—.

En cambio, **respecto a terceros** que no hayan intervenido en el pleito, la sentencia es *res inter alios*, y es aquí donde entra la actuación registral y la función del Registrador al calificar las sentencias y resoluciones judiciales. No se trata exclusivamente de meros **obstáculos registrales**, como a veces se les denomina, sino de todo tipo de declaraciones judiciales que afecten a titulares registrales, que sean **terceros por no haber sido parte en el juicio**. La única forma de que estos terceros queden afectados es demandándolos o anotando la demanda en el Registro, y en tal caso, la fuerza de la sentencia se extiende a terceros por razón de la anotación registral de la demanda.

Allí donde el Juez no puede llegar, a los terceros, es donde el Registrador tiene su función.

Es evidente que por aplicación de los principios de legitimación registral y de tracto sucesivo, el Registrador tiene un ámbito de actuación muy amplio en esta materia de protección a los titulares registrales que sean terceros respecto al pleito.

Pero la función registral no sólo se hace eficaz cuando una sentencia **inter partes** pretende afectar a terceros, sino también cuando cualquier **actuación judicial** pretende igualmente afectar a terceros que no hayan sido parte en el procedimiento.

Conviene aquí recordar los innumerables procedimientos existentes, hasta la fecha, en la Ley Hipotecaria, porque son procedimientos hipotecarios,

aunque los tramite un órgano judicial, en que se hacen **notificaciones** a terceros que no son parte en el pleito porque así lo exige la propia legislación hipotecaria. Recuérdense las notificaciones a terceros poseedores y titulares de derechos reales y cargas posteriores a la hipoteca objeto de **realización de valor** en una subasta judicial o notarial. Las notificaciones a dichos terceros han de ser objeto de calificación registral por los Registradores, porque son terceros ajenos al procedimiento, cuyos derechos no pueden ser cancelados si no son notificados. Y no cabe hablar de nulidad de actuaciones, como a veces se pretende en sustitución de la función registral, sencillamente porque si no son notificados, no podrán nunca ejercitar la acción de nulidad de actuaciones, y aparecerán terceros protegidos por la fe pública registral que harían inviable el ejercicio de esa acción de nulidad.

Y no digamos nada de aquellos expedientes, como el de dominio en sus diferentes modalidades, en que la base principal de configuración de un título inscribible no es exclusivamente una decisión judicial sobre el fondo, sino un cúmulo de notificaciones y de publicidad, sean o no dirigidos a titulares registrales, en que la «ratio» de la consideración de **título inscribible y de cancelación** es el cumplimiento estricto de las formalidades seguidas. No se trata de función jurisdiccional propiamente dicha, sino de función de **garantía de derechos**, que puede ser perfectamente revisada en el ámbito registral de la jurisdicción voluntaria, sin perjuicio de que luego, en el ámbito contencioso, y entre partes conocidas y determinadas, impere, en definitiva, la decisión judicial.

Y en fin, por no alargar más este comentario, no digamos nada de las famosas **consignaciones** en procedimientos de realización de valor o de apremio a favor de los titulares registrales posteriores, cuyos titulares **no son parte** en esos procedimientos, sino únicamente notificados **para que puedan intervenir en el avalúo y en la subasta**, pero no para que hagan valer su derecho al sobrante.

Esos titulares posteriores son terceros respecto al procedimiento en que recae la decisión judicial. Por eso, el Juez del procedimiento, una vez dictada la resolución judicial que proceda dentro del ámbito de sus competencias, respecto a las partes que han intervenido en el mismo, tiene la obligación de **consignar el sobrante**, teniendo en cuenta los datos registrales, a favor de quien corresponda, sin que pueda **de oficio e «inaudita parte»** decidir a quién ha de entregarse el sobrante. Es discutible si puede el Juez decidir en ese trámite a quién debe entregar el sobrante, pero, en cualquier caso, en el supuesto de que se entendiera que sí, lo único que podría hacer es notificar el trámite a todos los titulares registrales, según la certificación registral correspondiente, y entregarlo, en principio, según el orden de la prioridad registral, mientras no se desvirtúe el orden de asientos respectivos por resolución judicial.

Por eso, no se explica de ningún modo, la Resolución DGRN de 25 de marzo de 1998, frente a la impecable Resolución de 27 de julio de 1988. Ni se explica tampoco la interpretación que del artículo 1.520 LEC hace la Resolución DGRN de 21 de noviembre de 1991, que no comprende bien lo que significa la anotación de embargo, ni su repercusión en el proceso y en el tráfico jurídico inmobiliario, y que actualmente, por fortuna, y salvo que vuelva a revivir, podría considerarse superada por la reforma de la LEC por Ley 10/1992, de 30 de abril, de los artículos 1.512 y 1.518 LEC, cuya finalidad, según su Exposición de Motivos, es «adaptar los correspondientes preceptos

de la Ley de Enjuiciamiento Civil a lo dispuesto en la legislación hipotecaria», y no a la inversa, como pretendía dicha resolución.

Además, dicha Resolución de 21 de noviembre de 1991 interpretó el artículo 1.520 LEC no sólo en contra de lo dispuesto en la propia Ley Hipotecaria, sino en contra de la LEC. Actualmente, los preceptos a tener en cuenta, para interpretar adecuadamente dicho artículo 1.520 LEC, son los artículos 1.453 LEC y sus concordantes de la legislación hipotecaria a los que se remite, y los artículos 1.512 y 1.518 LEC, que son los que se refieren propiamente a los **gravámenes, al sobrante y a la cancelación de asientos posteriores**.

No se comprende que la finalidad del artículo 1.520 LEC, una vez que está resuelto por los artículos 1.512 y 1.518 LEC que el sobrante del gravamen ha de consignarse a favor de titulares posteriores es, por una parte, destacar que al crédito **van unidos los intereses y las costas de ejecución**, porque no lo dice ningún otro precepto, pero sin interferir en la necesidad, respecto a terceros, de que se respeten los topes de responsabilidad de la anotación de embargo, conforme a la norma de remisión del artículo 1.453 LEC; y por otra parte, evitar que se entorpezca la ejecución judicial por alegaciones de preferencia de créditos que no sean por la vía de tercería de mejor derecho. Pero sin que esa tercería afecte tampoco a otros terceros. Así, por ejemplo, si existen tres anotaciones, A, B y C, y en el procedimiento de la anotación A interpone tercería de mejor derecho el de la anotación C, y vence, eso no significa que el titular de esa anotación C pase por delante de la anotación B. Por tal razón, la sentencia de tercería de mejor derecho, aunque fuese firme, no se podría inscribir en el Registro, porque podría dar la sensación de que se prescinde del orden de prioridad de los asientos más allá de lo que resulta de una tercería **entre partes**.

La solución a este caso es precisamente la resultante de la **calificación registral por el Registrador** de los documentos judiciales. En primer lugar, ya hemos visto que no sería inscribible la sentencia de tercería de mejor derecho. Y en segundo lugar, al determinar el sobrante de la anotación letra A, el Juez no podría prescindir del tope de responsabilidades de la finca por esa anotación letra A. Y así, el importe de la subasta tendría que entregarlo, en primer lugar, al titular de la anotación letra C, que venció en la tercería. Seguidamente, el resto **hasta completar la cuantía de responsabilidades** de esa anotación letra A, correspondería al titular de dicha anotación letra A. Pero el sobrante restante habría de corresponder al titular de la anotación B, que tiene su rango protegido por el Registro, y es función del Registrador denegar la cancelación de su anotación, si no se ha tenido en cuenta el tope de responsabilidades resultantes del propio Registro.

Todas estas cuestiones afectantes a terceros y a los asientos registrales, y otras muchas más en las que ahora no se entra, que van más allá de la **verdadera eficacia de la sentencia judicial entre partes** y del juicio contencioso propiamente dicho, deben ser objeto de calificación registral, tal como entiende, acertadamente, la presente resolución que se comenta.

Por tanto, hay un problema de **recíprocas limitaciones de las funciones judicial y registral**, y no sólo de esta última. La función jurisdiccional tiene limitada su eficacia a las relaciones entre las partes del proceso. Y la función registral pretende proteger todo el mundo de los terceros ajenos al proceso, pero que pretenden ser afectados por él. Y tiene además la función de que se cumplan todos los requisitos previstos en la legislación hipotecaria para la práctica de los asientos y para la cancelación de los mismos, pues como dice

el artículo 99 de la Ley Hipotecaria, sin limitarse a la legalidad de las **formas extrínsecas de los documentos**, «los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de los documentos en cuya virtud se soliciten las cancelaciones...»

5. LA AMPLITUD DE LA FUNCIÓN REGISTRAL CALIFICADORA PRECISAMENTE POR LA LIMITACIÓN DE MEDIOS CON QUE CUENTA

La resolución que se comenta no sólo contiene una doctrina impecable sobre las relaciones entre la función jurisdiccional y la registral, sino que matiza, adecuadamente —lo que no suele ser frecuente— **el verdadero alcance de la calificación registral**, a pesar de que el ámbito de la misma sean los documentos presentados y los asientos del Registro.

Otras resoluciones «miopes» han visto aquí un limitado alcance de la función registral. En cambio, esta resolución sienta la doctrina contraria, y paradójicamente, pero con todo acierto, señala que precisamente por existir medios limitados que consisten en los documentos presentados y en los asientos del Registro, hay que hacer las acreditaciones oportunas al Registrador, y no al contrario.

Así, la resolución advierte que habría de **acreditarse que la cuota que consta inscrita como ganancial** ha sido adquirida en el ejercicio del comercio, «**acreditación que se impone en función de los limitados medios con que ha de desenvolverse la calificación registral (cfr. arts. 3 y 18 LH)**».

Frente a los que conceptúan el Registro como un mero Archivo de documentos públicos ordenados por fincas, suministrador de pura prioridad registral por FAX, conviene recordar también que esos documentos públicos no tendrían los fuertes efectos que les concede la legislación hipotecaria si no es a través de los principios de legitimación, inoponibilidad, fe pública, usucapión *secundum tabulas*, limitación de la usucapión contra tabulas, cierre registral del tracto sucesivo, prioridad registral. Efectos que no sólo resultan de la propia legislación hipotecaria, sino del Código Civil, como primer Cuerpo sustantivo, fundamentalmente en los artículos 606, 608, 1.473.2.º, 1.537, 1.880, y también, entre otros, en el artículo 1.526 del Código Civil, referido no sólo a la cesión de **créditos**, sino también a la cesión de **derechos y acciones**. Dicho artículo 1.526 del Código Civil distingue perfectamente la eficacia de las escrituras y documentos privados, cuando no están inscritos, por un lado; y cuando, afectando a un inmueble, se inscriben, por otro. Y si bien, cuando no se trata de bienes inmuebles, se remite a los artículos 1.218 y 1.227 del Código Civil (terceros sobre bienes muebles), cuando se trate de **inmuebles**, los efectos de la cesión **respecto a tercero** no son sino «desde la fecha de **su inscripción en el Registro**». Con lo cual, el precepto no hace más que aplicar el artículo 606 y sus concordantes del propio Código Civil y de la Ley Hipotecaria, pero es un precepto que contempla paralelamente los terceros de los artículos 1.218 y 1.227 del Código Civil, respecto a bienes muebles, y los terceros inscritos, respecto a bienes inmuebles.

Por eso y por la limitación de medios (documentos presentados y asientos del Registro), la calificación es muy amplia, es decir, en el procedimiento registral han de acreditarse debidamente los supuestos inscribibles conforme al artículo 3 LH, y no al contrario, como si se pretendiera que podría practicarse una inscripción dejándola abierta para su impugnación en la vía judi-

cial, contra la función cautelar o preventiva del Registro y de la seguridad del tráfico.

La inscripción se debe regir por el lema de dejar cerrada la posibilidad de impugnación, en la medida de lo posible. La razón es que los efectos de la inscripción en un sistema procedente del germánico, son muy fuertes, y una de dos, o se sigue un sistema abstracto, como el alemán, en que no se permiten impugnaciones fuera de los consentimientos formales, o se sigue un sistema causal como el nuestro, pero entonces han de sujetarse bien todos los supuestos de anulación o nulidad, evitando que se produzcan.

Y respecto a que con ello pueden revisarse actuaciones notariales, quien así lo afirme desconoce que la calificación registral no es sólo la del Registrador correspondiente, sino que la calificación registral se integra por un conjunto de órganos, que son, el Registrador, el Presidente del Tribunal Superior de Justicia y la Dirección General de los Registros y del Notariado. Las decisiones del Notario han de ser controladas por razones de legalidad por ese conjunto de órganos, y no puede escamotarse el filtro de legalidad del documento notarial, lo mismo que el del documento administrativo o el judicial (este último en los términos indicados en el punto anterior), cuando de lo que se trata es de obtener la plena seguridad respecto a terceros, de que dicho documento cumple la legalidad más absoluta, pues en otro caso, no se justificarían los principios de legitimación, prioridad, inoponibilidad, fe pública registral, usucapión *secundum tabulas* y limitación de la usucapión contra tabulas.

La inadvertencia que se puede producir en este punto es creer o insistir en que se enfrentan dos funcionarios de similar preparación, olvidando que eso no tiene nada que ver y, además, es de toda evidencia. Lo que interesa es destacar las distintas funciones de uno y otro funcionario, y la distinta organización de los sistemas notarial y registral, como dos columnas fundamentales de la seguridad jurídica, pero muy diferentes en su actuación. El Notario debe preparar el documento teniendo en cuenta la voluntad de los interesados, pero dando forma al negocio conforme a la legalidad; y el Registrador es el funcionario de control de la legalidad para que el documento se pueda acoger al asiento registral dándole publicidad y plenos efectos respecto a tercero. Pero no se trata sólo de un control de legalidad del Registrador —y aquí se dan muchas confusiones—, sino que la función registral se integra, en la legislación hipotecaria, dentro del conjunto de órganos de control que son también el Presidente del Tribunal Superior de Justicia y la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Cualquier limitación que se pretenda respecto al conocimiento por parte del Registrador acerca de la legalidad de documentos notariales o de otra clase, sería un límite para el conocimiento de la legalidad por parte del Presidente del Tribunal Superior de Justicia y de la Dirección General de los Registros y del Notariado y ello sería inadmisibles, pues la escritura pública y los demás documentos públicos obtienen, a través de la inscripción, los efectos fundamentales respecto a terceros anteriormente señalados, cuales son la legitimación, la prioridad, la fe pública, etc., todo lo cual exige la revisión de la frase tan discutida de JERONIMO GONZALEZ que decía que la calificación registral se extiende «a todo lo divino y lo humano». Con ello se quiere significar que se extiende a todos los extremos del documento y a todos los rincones de lo resultante del Registro, y además, a todos los preceptos legales que puedan afectar a la validez y eficacia del negocio jurídico realizado (negocios nulos, anulables o incompletos), para que no quede sombra en el

ámbito extrajudicial de sus plenos efectos. Y no se quiere convertir al Registrador en algo extravagante, sino que lo que se pretende es que el **conjunto de órganos de la calificación registral y del recurso gubernativo, y no ya solamente el Registrador**, puedan revisar la legalidad de la actuación de los funcionarios que autorizan o expiden documentos inscribibles, en beneficio de los sistemas notarial y registral y de la legalidad que debe presidir toda actuación, así como de la protección de terceros, y en beneficio, incluso, de la superación de las diferencias de criterio lógicas que pueden existir entre los distintos Notarios.

Se comete un lamentable error, de gravísimas consecuencias respecto a la interpretación de la Ley, cuando se pretende extraer de la referencia a los documentos presentados y a los asientos del Registro en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que la calificación registral es limitada.

Esa doble referencia en el artículo 18 LH significa simplemente la proyección de lo dispuesto en el artículo 3 LH, sobre titulación auténtica, a la calificación registral, en el sentido de que el Registrador no puede tener en cuenta noticias, testigos o informaciones ajenas a los documentos y a los asientos del Registro, sino que ha de atenerse a la documentación auténtica que se le presenta a inscripción y a los asientos registrales, que también tienen el carácter de documentación auténtica.

El Juez tampoco puede tener en cuenta noticias ajenas al pleito, y no por eso se dice y repite que la función del Juez es limitada, ni se deducen consecuencias sobre el ámbito de dicha función jurisdiccional.

Y la prueba del grave error que se comete cuando se repite hasta la saciedad que el Registrador cuenta con limitación de medios de calificación pretendiendo extraer de esta idea un resultado de calificación limitada, es que no hay tal limitación desde el momento en que es la propia legislación hipotecaria la que exige una multiplicidad de requisitos y especificaciones a los títulos inscribibles y a los asientos del Registro, con lo que sería un círculo vicioso aludir al ámbito limitado de la calificación, cuando en el sistema hipotecario español, a diferencia de los sistemas abstractos, los títulos y los asientos han de contener un contenido y unos requisitos muy amplios en beneficio de la legalidad y de la publicidad registral, que son precisamente los que la Ley exige que califique el Registrador. Y por eso, se exige que el título inscribible, sea notarial, judicial o administrativo tenga un contenido predeterminado por la legislación hipotecaria y muy amplio, sin que pueda plantearse la cuestión a la inversa, diciendo que, como la calificación es limitada, el Registrador no puede exigir que consten los requisitos que debe tener todo título inscribible. La inversión de conceptos es evidente y de funestas consecuencias para el principio de legalidad y para la publicidad registral.

Están en juego todos esos principios hipotecarios. Así, ¿qué sentido tiene el principio de legitimación registral, con su presunción de exactitud y salvaguardia judicial de los asientos, reconocida postconstitucionalmente en el artículo 253.1 LH, redactado por Ley de 7 de abril de 1998, si no va precedido de un control de legalidad de los documentos que han de acceder al Registro por parte de los órganos imparciales y especializados en materia registral? ¿Qué sentido tiene la posición inatacable del tercero del artículo 34 LH, si los asientos del Registro no se fundan en la más completa legalidad? ¿Qué sentido tienen los demás efectos que la legislación hipotecaria asigna a los asientos registrales por razones de seguridad jurídica del tráfico más allá de los efectos que tienen los documentos en sí mismos considerados?

La contestación a todas estas preguntas sólo puede hacerse de una manera, y es repitiendo hasta la saciedad «control de legalidad», «control de legalidad», «control de legalidad», y en definitiva, «respeto al Parlamento».

Se tratan, ciertamente, de unos comentarios «a vuela pluma» sobre la Resolución de 27 de noviembre de 1998, con la urgencia del que pretende transmitir su propia opinión sobre un tema trascendental para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, porque entiende que esta resolución, a diferencia de otras, está en la línea más adecuada y conforme con la legislación hipotecaria, y con los efectos que la misma asigna a la inscripción en beneficio de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. No obstante, tiempo habrá de seguir comentando el tema.

J. M. G. G.

FINCAS PROCEDENTES DEL INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZACION.— LA TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD DE LAS FINCAS PROCEDENTES DE COLONIZACION AL CONCESIONARIO POR HABER ESTE PAGADO TODAS SUS OBLIGACIONES NO ES UNA VENTA PARA LA QUE LA ADMINISTRACION HAYA DE CONVOCAR SUBASTA PUBLICA, PUES NO SE RIGE POR LA LEY DE PATRIMONIO, SINO POR EL ESPECIFICO ARTICULO 34 DE LA LEY DE REFORMA Y DESARROLLO AGRARIO. (RESOLUCIÓN DE 22 DE DICIEMBRE DE 1998. BOE DE 23 DE ENERO DE 1999.)

Hechos.—I. El 8 de febrero de 1995, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Burgos don Juan José Fernández Sáiz, el Jefe de Servicio Territorial de Agricultura y Ganadería en la Delegación Territorial de la Junta de Castilla y León en Burgos, en el ejercicio de su cargo, en nombre de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, vendió a don Francisco Sanz Sanz ocho fincas rústicas y una urbana. Y por escritura pública otorgada el 9 de mayo de 1995, ante el Notario de Burgos don Manuel Hurle González, el Jefe del Servicio Territorial referido, en representación de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, vendió a don Severino Gil Aparicio dos fincas rústicas y una urbana. En las referidas escrituras se expone que las fincas vendidas pertenecen a la Comunidad Autónoma de Castilla y León por el traspaso hecho por el Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario (IRYDA), en virtud de acta de fecha 14 de noviembre de 1988 y forman los lotes número 23 y número 76, respectivamente, de la finca «La Vid y Guma» y que la transmisión se realiza en virtud de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, de 12 de enero de 1973.

II. Presentadas copias de las citadas escrituras en el Registro de la Propiedad de Aranda de Duero fueron calificadas respectivamente con notas de 29 de mayo y 14 de junio de 1995, del siguiente tenor literal: «Denegada la inscripción del precedente documento por adolecer de los siguientes defectos: 1.º Haber sido realizada la venta sin el previo acuerdo del Consejero de Economía y Hacienda que exige el artículo 54 de la Ley de Patrimonio de Castilla y León. 2.º La enajenación debe hacerse mediante pública subasta, salvo acuerdo del Consejero de Economía y Hacienda en los términos del artículo 55 de la Ley de Patrimonio de Castilla y León». Vueltas a presentar fueron