

ción previsto según esta Resolución en el precepto, obliga a excluir el derecho de preferente adquisición cuando el título constitutivo de la comunidad no sea atributivo de tales facultades.

C) *Elemento intencional*.—Versa sobre la imposibilidad de fraude a los derechos arrendaticios en este caso concreto, ya que el contrato de arrendamiento es posterior a la constitución de la comunidad y además no existe propiamente división de cosa común, sino tan sólo disolución del condominio, siendo así que es en aquélla donde suele darse la actuación fraudulenta.

Este planteamiento del Notario recurrente es acertadamente rechazado por la Dirección General, pues el Registrador no puede apreciar el ánimo de fraude, sino tan sólo si el acto documentado se ajusta o no a Derecho... No obstante, lo dicho anteriormente sobre el elemento funcional (mecanismo de constitución/disolución) da que pensar, ya que si lo que se pretende con él es evitar «que alguien que primitivamente no tenía ninguna relación con la vivienda» se convierta en dueño único de la misma, habrá que valorar esa «primitiva relación», lo que obliga al Registrador a examinar extremos de dudosa competencia suya. No habrá lugar a problema alguno si se acredita mediante documento de fecha fehaciente la constitución anterior de la comunidad respecto al arriendo, pero si aquélla fuera posterior, se plantearía la cuestión de si es lo mismo que la comunidad se hubiera constituido un año antes de su disolución que treinta años antes, por ejemplo; no se puede decir que en este último caso el condueño no tenga «una primitiva relación» con la vivienda (treinta años). Ahora bien, entiendo que esa primitiva relación a efectos de calificación (no jurisdiccionales), sólo podrá ser valorada cuando el título de constitución tenga fecha fehaciente anterior al arrendamiento, es decir, cuando esa situación resulte objetivamente valorable.

A. P. de la C.

ES INSCRIBIBLE UNA ESCRITURA OTORGADA, POR RAZONES DE URGENCIA, SÓLO POR LA PARTE COMPRADORA, CON RATIFICACIÓN DE LOS VENDEDORES EN COMPARECENCIA AL DÍA SIGUIENTE, AUNQUE NO SEA DEL TODO CORRECTA DESDE EL PUNTO DE VISTA FORMAL.

*Resolución de 18 de marzo de 1986 (B. O. del E. de 23 de abril).*

I. *Hechos*.—Mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Tomás Giménez Duarte el día 9 de diciembre de 1982, don José Luis Galindo Delgado y su esposa, doña Pilar Alguacil Díez, compraron una vivienda; el representante de la Compañía vendedora —«Centro de Marketing Inmobiliario, Sociedad Anónima»—, don José María Barrau Compte, no compareció en el momento de la autorización del documento, «procediendo a otorgarse la presente por don José Luis Galindo Delgado y doña Pilar Alguacil Díez, previa advertencia que les hago de la necesidad imprescindible de la aceptación por parte de aquélla, insistiendo en su otorgamiento. Doy fe. Están las firmas de los comparecientes».

Mediante diligencia extendida a continuación, se hizo constar la comparecencia, al día siguiente de aquel otorgamiento, de don José María Barrau Compte, «en representación indicada de 'Centro de Marketing Inmobiliario, Sociedad Anónima (CMI)', quien, previa lectura íntegra que a su elección efectuó de la escritura que precede, la aprueba y consiente, adhiriéndose en todas y cada una de sus partes, y en lo menester, la ratifica».

Presentada copia del anterior documento en el Registro de la Propiedad número 5 de Barcelona fue calificado con nota del siguiente tenor: «Denegada la inscripción del presente documento por adolecer de los siguientes defectos: A) Al ser la compraventa un contrato consensual y bilateral, y resultar otorgada la escritura de compraventa únicamente por la parte compradora, la adhesión y ratificación que hace el representante de la Sociedad vendedora en la diligencia posterior es nula, ya que el negocio jurídico contenido en la escritura resulta inexistente conforme al artículo 1.445 y concordantes del Código Civil. B) El otorgamiento y los pactos formalizados en la citada escritura no se han podido producir en realidad, al no comparecer en ella una de las partes, ya que aquéllos presuponen el encuentro de voluntades y el consentimiento de ambas partes para el nacimiento de la compraventa ante el Notario autorizante de la misma, por lo que no se ha podido cumplir lo exigido por la estructura básica de los instrumentos públicos y por los artículos 176 y 193 del Reglamento Notarial. C) El documento presentado, en el que se observa la unidad de acto —artículos 180, 197 y 210 del Reglamento Notarial—, no puede ser incluido en ninguno de los supuestos en que aquélla se dispensa, a los que se refiere el párrafo segundo del artículo 176 del Reglamento Notarial. No se formaliza en la escritura, evidentemente, una oferta de contrato contempladas en el artículo 1.262 del Código Civil, ni la citada diligencia puede ser de aceptación o de ratificación, ni de adhesión a una oferta o a un negocio jurídico preexistente, pues en este caso dicha oferta o el negocio bilateral no existen; la oferta, porque no ha sido realizada, y el negocio jurídico, por haber sido otorgados los pactos exclusivamente por una de las partes y, además, sin asumir ni poder asumir la intervención ni los pactos de la otra parte que no comparece. D) Se infringen los artículos 147 y 176 del Reglamento Notarial, ya que al comparecer una sola parte se tendría que haber formalizado necesariamente un instrumento distinto, que podría haber sido el de la oferta de compra de la finca u otros posibles legalmente. También se vulnera el artículo 148 del citado Reglamento, ya que no se ha podido cumplir, al no otorgarse otra escritura diferente, con la regla imprescindible de la 'severidad en la forma', con lo que tal vez pueda explicarse por motivos de urgencia, pero éstos y cualesquiera otros no pueden admitirse y justificarse legalmente al producir las infracciones expresadas. E) En la diligencia no se hace constar que el compareciente tiene capacidad para otorgarla, ni se da fe especial de que le ha sido leída la misma o que se le ha permitido leerla; tampoco se dice que presta consentimiento a su contenido, por lo que, respecto a dicha diligencia, se infringen los artículos 25, párrafo tercero, de la Ley del Notariado, y el 167 y 193 de su Reglamento. Siendo insubsanables los defectos a), b), c) y d), y subsanable el e), no se practica anotación preventiva de suspensión la que no ha sido solicitada. Esta

nota se extiende con la conformidad del Registrador cotitular en este Registro. Barcelona, 27 de abril de 1983.—El Registrador. Firma ilegible».

Don Tomás Giménez Duart, Notario autorizante de la escritura, interpuso recurso gubernativo, a efectos meramente doctrinales, y alegó: Que el presentante de la Sociedad vendedora no pudo comparecer en el momento de la autorización, y ante la imposibilidad de la parte compradora de reiterar la comparecencia en fechas inmediatas posteriores, optó por autorizar el título mediante otorgamientos sucesivos, en la forma prevista por el artículo 176, párrafo segundo, del Reglamento Notarial, en la redacción dada por el Decreto de 22 de julio de 1967; que aceptando el defecto subsanable señalado con la letra e) de la nota —pese a contener, a su juicio, un exceso de formalismo—, recurre contra los demás, calificados de insubsanables; que en contra del sentido general de la nota de calificación, no existe en nuestro Derecho positivo ningún precepto sustantivo que imponga, con carácter general, la unidad de acto o prestación simultánea del consentimiento por ambas partes, sino que se deduce la regla general contraria de diversos preceptos del Código Civil, tales como el 1.258 —los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento—, 1.262, 2.º —contratación por carta y, por extensión, entre ausente—; 1.278 —los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones necesarias para su validez—, 633 —sobre aceptación de donaciones—; que en el presente caso no estamos ante un supuesto regulado en el 1.262, 2.º, del Código Civil, sino ante la formalización de un negocio jurídico ya perfecto, e incluso en gran parte consumado, con anterioridad a la mera formalización del título, es decir, ante una recíproca compulsión y aceptación de lo dispuesto en el artículo 1.279 del Código Civil; que aun cuando se entendiera, frente a la postura del Registrador y Notario, que el título contiene una sucesiva oferta y aceptación, resulta evidente que la llamada «teoría del conocimiento» que se desprende del párrafo segundo del artículo 1.262 no es de orden público, ni tal precepto imperativo, como lo prueba la solución contraria —«teoría de la emisión o mero conocimiento»—, dada por el artículo 54 del Código de Comercio para una categoría tan amplia como la de los contratos mercantiles; que la parte que primeramente comparece manifiesta no que eleva a público un documento privado que quizá no existiera, sino que da forma al negocio jurídico que con la parte que posteriormente comparecerá ya ha concluido, manifestando incluso a determinados efectos fiscales que «la operación que se formaliza es anterior al 31 de diciembre de 1981, de donde se deduce que el contrato ya se ha perfeccionado antes del otorgamiento del título notarial al no tener éste carácter constitutivo»; que frente a lo argüido por el Registrador, precisamente por no ser la compraventa un contrato formal, sino consensual, se perfecciona con independencia del otorgamiento de la escritura; que en cuanto a la bilateralidad, ambas partes han otorgado que aceptan en su integridad el título, y parece absurda la postura del Registrador, según la cual los títulos se otorgan al unísono o no existen; que el sucesivo encuentro de voluntades no tiene un significado físico —como parece entender el señor Registrador—, sino jurídico; que en cuanto al principio de unidad de acto conviene distinguir sus dos aspectos, formal-instrumental y material-negocial; que la unidad de acto formal significa que la lectura, la conformidad del uno o los

varios comparecientes, y la autorización por el fedatario deben producirse en una cadencia temporal no interrumpida, y es competencia de la legislación sustantiva reguladora del negocio concreto, y, en nuestro caso, el Código Civil en ningún momento exige la unidad de firma, como antes quedó expuesto, y por ello el artículo 176 del Reglamento Notarial permite el otorgamiento sucesivo o por adhesión «cuando la Ley no exigiere expresamente el requisito de la unidad del acto»; que frente a esta argumentación nada prueban los artículos 180, 197 y 210 del Reglamento Notarial, invocados por el Registrador, pues se refieren a la unidad del acto en su sentido formal; que el Notario no debió redactar un instrumento distinto, en contra de lo que deduce el Registrador del artículo 147 del Reglamento Notarial, sino que fue, precisamente, la interpretación de la voluntad de ambas partes lo que llevó a redactar el instrumento en los términos discutidos; en cuanto al artículo 148 del Reglamento Notarial, también esgrimido en la nota, que el ajustarse a lo realmente querido por las partes es lo que ha dado lugar a la calificación negativa del Registrador, y ello, probablemente, no hubiera sucedido si, como se dice en la nota, se hubiera redactado un documento distinto que hubiera resultado conceptualmente no verdadero; que en orden a la propiedad del lenguaje, que el documento no está redactado en un aceptable castellano, aun reconociendo ciertas deficiencias de puntualización y acentuación que no cree sean susceptibles de calificación; respecto a la severidad de la forma, que una forma, para ser severa, ha de ser, ante todo, conceptualmente verdadera, como ocurre en el presente caso, no haciendo asumir a una de las partes el mandato verbal de la otra cuando en realidad no lo ostenta, aunque ello vaya en detrimento de la elegancia estructural del instrumento.

El Registrador informó que cuando se trata de un negocio jurídico que pretende acceder al Registro, la forma pública adquiere el carácter de elemento esencial, aunque el negocio que en ella se recoja sea sólo consensual; que este recurso recae, por exigencias de los artículos 18 y 3.º de la Ley Hipotecaria, sobre la legalidad de las formalidades extrínsecas y la validez del contenido del documento y en él se discute si un instrumento público preparado para otorgarse en unidad de acto puede utilizarse y autorizarse igualmente sin unidad de acto, mediante la simple indicación al final de aquél de que no comparece una de las partes que al principio se da como compareciente, ratificando ésta a continuación, mediante una diligencia considerada de adhesión; que la no comparecencia de una de las partes exige legalmente al Notario, en aras a la exactitud y autenticidad esenciales a su función, modificar la escritura preparada, ya que su estructura jurídica y sus formalidades legales quedaron esencialmente alteradas al no comparecer el representante de la parte vendedora; que al no comparecer el representante aludido no pudo exponer que «la Compañía ... es propietaria de la siguiente finca», ni convenir los elementos esenciales, naturales y accidentales del contrato de compraventa, ni en el otorgamiento, vender y transferir ..., ni tampoco el Notario pudo dar fe de conocer al señor Barrau en el día del otorgamiento, pese a que en la escritura puede leerse «del conocimiento del señor Barrau ... yo, el Notario, doy fe»; que por todo ello el pretendido negocio jurídico contenido en la escritura, tal y como se formaliza en la misma, no podía producirse legalmente y, por consiguiente, la diligencia

posterior, llamada de adhesión, a dicho negocio inexistente resulta necesariamente nula; que aun cuando no exista falsedad de carácter penal ni dolo, se produce una inexactitud manifiesta en la autenticación del instrumento público, que deviene contradictorio al estar redactado para otorgarse y formalizarse en unidad de acto, y después de aprovechar para otorgarse y formalizarse sin unidad de acto; que existe, además, una incoherencia sustancial, pues pacta, por seis veces, quien ni siquiera comparece; se da, además, una inexactitud básica al darse fe de la capacidad y de la prestación del consentimiento del señor Barrau, y una falta de precisión al decir el funcionario autorizante que están las firmas de los comparecientes; que lo correcto en estos casos es retrasar la autorización del instrumento hasta el día en que puedan comparecer ambas partes simultáneamente, o bien redactar un instrumento distinto, ya mediante un mandatario verbal, con lo cual el mandante puede ratificar su contenido en escritura o diligencia posterior, ya haciendo constar en la escritura la voluntad negocial de una persona de celebrar con otra el contrato que se determina, si ésta presta su consentimiento en determinado plazo, el cual puede hacerse constar mediante diligencia de adhesión; que, en rigor, el procedimiento que se discute en este recurso no puede considerarse correcto y utilizable cuando no comparece una de las partes que debía comparecer en las escrituras preparadas con unidad de acto, porque el instrumento autorizado no se adapta a los hechos auténticos ni a la voluntad de la parte compareciente; que el fedatario emplea principalmente tres argumentos: Primero, la escritura de compraventa es una mera formulación notarial de un contrato previo ya perfecto. Segundo, se trata de un otorgamiento sucesivo o de un simple caso de contratación entre ausentes. Tercero, siendo aceptable el castellano utilizado, de lo que adolece el título es de una excesiva severidad formal; que frente al primer aserto del recurrente la generalidad de la doctrina considera que cuando se pasa del negocio privado a la forma pública notarial se produce una *renovatio contractus*, siendo el consentimiento «nuevo, distinto e independiente del que las partes hubieren prestado al negocio preliminar»; que no se trata el caso controvertido de un supuesto otorgamiento sucesivo, pues ello requiere, conforme al artículo 176 del Reglamento Notarial, la aceptación de una oferta, previa y debidamente formalizada en la escritura anterior, y la voluntad negocial de la parte compareciente de celebrar con otra, no presente, la compraventa; que tampoco se trata de un caso de contratación entre ausentes, pues aparte de otras consideraciones, no se cumple el requisito de comunicación fehaciente de la aceptación del oferente; que en cuanto a la severidad de la forma, el funcionario autorizante ha incumplido el artículo 176 del Reglamento Notarial, pues no ha redactado el documento de acuerdo con la declaración de voluntad de los otorgantes —y otorgantes son únicamente los que comparecen, por sí o representados—, el artículo 147 del mismo Reglamento, pues no ha adaptado la voluntad de los otorgantes a las formalidades jurídicas necesarias para su eficacia, y el 148 del citado texto, pues no ha empleado en la redacción un lenguaje claro, puro, preciso, sin términos oscuros ni ambiguos, ni se ha ajustado a la verdad en el concepto.

El Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona dictó auto desestimando el recurso y manteniendo la nota de calificación por estimar

que «la escritura ratificada ha de calificarse de incorrecta en sus términos y contenido, porque lo que en ella se afirma queda desvirtuado con la diligencia final», que aunque el lapso de tiempo que media entre el otorgamiento y la ratificación es corto, «es, sin embargo, suficiente para que las circunstancias que en aquella ocasión se tuvieron en cuenta pudieran haber cambiado en el momento de la ratificación, por lo que resulta ineludible la unidad de acto para el tipo de contrato que en la escritura se consigna»; y que, aun cuando la falsedad de lo consignado en la escritura no sea punible, la diligencia posterior al acto no la dota de validez ni la convalida.

Recurrida la decisión presidencial, la Dirección General, mediante esta Resolución, ha acordado revocar el Auto apelado y los cuatro primeros defectos de la nota del Registrador, únicos sobre los que se ha sostenido debate.

Todo ello en virtud de los siguientes:

II. *Fundamentos de Derecho*.—Vistos los artículos 1.218, 1.223, 1.258 y 1.445 del Código Civil; 3.º y 18 de la Ley Hipotecaria; 27 de la Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862 y 147, 176, 2.º; 178, 180, 193, 197 y 210 del Reglamento Notarial de 2 de junio de 1944;

Considerando que la cuestión a la que pueden ceñirse los cuatro defectos recurridos es la de dilucidar si puede tener acceso al Registro de la Propiedad una escritura redactada formalmente como de compraventa, pero en la que no comparecen las partes simultáneamente, sino sólo una de ellas, y después, al día siguiente, la otra, lo que se hace constar mediante una diligencia de adhesión;

Considerando que el control de la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos (cfr. art. 18 de la Ley Hipotecaria) cobra la misma importancia que el de los demás extremos de la calificación, puesto que la forma, si no es requisito esencial de la compraventa, sí supone, a efectos registrales, un presupuesto necesario para la inscripción (art. 3.º Ley Hipotecaria);

Considerando que la esencia de la unidad de acto formal, según se patentiza en las escrituras de un solo otorgante, consiste en que la lectura, consentimiento, firma y autorización del texto documental tengan lugar *in continenti*, sin que sea lícita ninguna interrupción, salvo la que pueda ser motivada por algún accidente pasajero, según establecen para el testamento abierto el artículo 699 del Código Civil y la jurisprudencia que lo interpreta, así como el artículo 180 del Reglamento Notarial para las escrituras referentes a actos entre vivos;

Considerando que la Ley Orgánica del Notariado responde, sin lugar a dudas, a este sentido esencial o nuclear de la unidad de acto, aunque sin elevar su falta de observancia a causa de la nulidad de los instrumentos públicos en el artículo 27, y así lo han puesto de relieve los sucesivos Reglamentos Notariales, a partir del de 30 de diciembre de 1982, pues si bien el Reglamento vigente, siguiendo al de 1935, carece de norma expresa que lo establezca, su omisión puede fácilmente llenarse para las escrituras públicas en base a los artículos 176 y 180, así como de la interpretación a contrario del artículo 197, referente a las actas;

Considerando que en las escrituras públicas con pluralidad de otor-

gantes el concepto de unidad de acto se amplía, comprendiendo la comparecencia simultánea en todos ellos ante el Notario para llevar a cabo, ininterrumpidamente, la lectura, consentimiento, firma y autorización del texto documental;

Considerando que esta comparecencia simultánea ofrece grandes ventajas en los casos en que la escritura contiene un negocio bilateral o plurilateral al proporcionar a las partes contrapuestas una última y decisiva reunión en la que se pueden deshacer equívocos y erróneas interpretaciones y aclarar o corregir, en su caso, el texto propuesto, y todo ello bajo el imparcial asesoramiento del Notario;

Considerando que lo anteriormente expuesto hace conveniente que el Notario procure por todos los medios a su alcance la comparecencia simultánea de los otorgantes, a pesar de las incomodidades que ello pueda ocasionarles; pero todas aquellas razones no tienen alcance suficiente para que la legislación notarial haya tratado de imponer esa ampliación de la unidad de acto formal o documental en todos aquellos casos en que no viene previamente exigida la unidad de acto sustantiva;

Considerando, sin embargo, que esta frustración de la unidad de acto ampliada no puede conducir a otorgamientos sucesivos dentro de un mismo texto documental, que nuestro Derecho desconoce, sino al paralelo fraccionamiento de la unidad de contexto, en que el acto único se disgrega, por tanto, en dos o más actos regidos, cada uno, por la unidad de acto esencial o nuclear, ya que han de consistir en la lectura, consentimiento, firma y autorización ininterrumpidas de su propio texto, y siendo indiferente, por lo demás, que los varios textos documentales resultantes de la ruptura de la unidad de contexto se configuren como instrumentos públicos distintos, según prevé para la donación de inmuebles el artículo 633 del Código Civil, o como sucesivas diligencias de un documento formalmente único, según permite también el artículo 176, 2, del Reglamento Notarial;

Considerando que los contratos no precisan unidad de acto sustantiva, según se deduce del artículo 1.262, 2, del Código Civil para la contratación entre ausentes y, por tanto, la compraventa que nos ocupa pudo documentarse sin unidad de acto formal ampliada, mediante dos otorgamientos sucesivos en textos diferentes, aunque se recogieran en un solo instrumento público;

Considerando, finalmente, que este instrumento no fue preparado desde un principio para tales otorgamientos sucesivos, y ello origina distorsiones en su redacción que hubieran debido evitarse, pero que no son suficientes para rechazar la inscripción.

III. COMENTARIO.—El supuesto que da lugar a la Resolución objeto de estudio ha de ser calificado de complejo, pues si bien el fondo de la cuestión parece que no tiene gran importancia para los propios intervinientes, ya que el recurso se interpone a efectos meramente doctrinales, la variedad de cuestiones que van surgiendo a lo largo de su estudio permiten calificarla en la forma antes señalada. En principio, el Registrador se opone a la inscripción de una escritura de compraventa por comparecer sólo a su otorgamiento una de las partes, adhiriéndose la otra a continuación, pero en esa calificación se incluyen aspectos tan diversos como la existencia del contrato, la necesidad o no del principio de unidad

de acto en las escrituras notariales relativas a contratos, y el alcance de la calificación del Registrador en cuanto a la redacción de la escritura.

El primer defecto planteado por el Registrador en su nota denegatoria es el de la inexistencia de la compraventa al tratarse de un contrato bilateral. Discrepamos de la opinión del Registrador en esta materia. El artículo 1450 del Código Civil nos dice que el contrato se perfecciona si hubiese convenio en la cosa y el precio, aunque ni una ni otra se hayan entregado, y será obligatorio para ambos. Esta misma posición es la mantenida por el Tribunal Supremo en diversas sentencias, entre las que podemos señalar la de 31 de octubre de 1951 que en la cuestión que nos ocupa podemos resumir como sigue: a) del contrato consensual de compraventa surge la obligación de entregar la cosa vendida y la de pagar el precio estipulado; b) una vez perfecto el contrato por el consentimiento, al añadirse la tradición real o ficticia de la cosa entra en la esfera de la consumación; c) la ligazón del título de compra con el modo de adquirir determina que se transforme el originario *ius ad rem* en un *ius in re* mediante el cual se transmite el dominio de lo comprado. Distinta cuestión es que para que tenga acceso al Registro de la Propiedad el acto o contrato deba venir revestido de una forma especial, como se deduce de nuestra legislación hipotecaria que nos vale también de apoyo para la tesis propuesta, pues si bien es necesaria la forma requerida en el artículo 3 de la misma, esto es escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, ello es para que en ellos se recojan los títulos a que se refiere el artículo 2, entre los que se encuentran los que sean traslativos o declarativos del dominio de los bienes inmuebles.

Intimamente unida a esta cuestión se encuentra la que se refiere al carácter que tiene el consentimiento otorgado en las escrituras públicas con respecto al que se dio en el acuerdo consensual. Es principio aceptado en nuestro ordenamiento que la forma no es esencial para la existencia del contrato, salvo que la Ley establezca lo contrario para determinados casos. Nos encontramos por ello con carácter general con la forma como fuerza de valer y no como fuerza de ser. Pero, sin embargo, la doctrina no es unánime en lo relativo a los efectos del consentimiento prestado. El Registrador en su informe dice que al pasar del negocio privado a la forma pública notarial se produce una *renovatio contractus*, siendo el consentimiento nuevo, distinto e independiente del que las partes hubiesen prestado al negocio preliminar. La doctrina, como ya hemos señalado, no es unánime a este respecto. Así, NÚÑEZ LAGOS nos dice que ese consentimiento nuevo se refiere al íntegro texto documental y, por lo tanto, perfecciona simultáneamente el acto o contrato que aparece en el documento. En sentido contrario podemos señalar a GONZÁLEZ PALOMINO, que dice que el consentimiento de la nueva declaración puede ser nuevo o no; lo será si esa declaración es de voluntad y no se identifica con la precedente, por identidad de personas, cosas y causas, pues si se da tal identidad, la declaración no constituirá un negocio nuevo, sino que se encubrirá una declaración de ciencia. AVILA ALVAREZ se inclina hacia la tesis expuesta en primer lugar entendiendo que el nuevo negocio se superpone al ya existente y lo relega, y en caso de discordancia entre ambos ha de prevalecer sobre éste. Lo afirma en base a lo dispuesto en el artículo 1.224 del Código Civil: si en caso de discordancia entre la escritura de reconocimiento y la anterior forma documental del negocio prevalece ésta, salvo

novación, *a sensu contrario* prevalecerá la escritura cuando no sea de reconocimiento del negocio anterior. Esta tesis ha sido aceptada por el Tribunal Supremo en diversas sentencias, entre las que podemos señalar la de 24 de octubre de 1944. Esta interpretación de que se trata de un nuevo consentimiento es lo que ha llevado a varios autores a oponerse a la existencia de las diligencias y escrituras de adhesión, pues por el transcurso del tiempo de un instante a otro se ha podido producir una modificación en las circunstancias que motivaron el acuerdo y es uno de los motivos que llevan al Presidente de la Audiencia a rechazar el recurso planteado.

La segunda cuestión que se plantea es la unidad de acto en este contrato. En principio la realización del instrumento público no puede realizarse sin interrupción, pues en el período preparatorio, esto es, la exposición al Notario por los otorgantes y la redacción de la escritura, pueden producirse largos transcurros de tiempo. Pero la parte restante, o sea, la lectura del texto por o a las partes, la manifestación por éstas de conformidad con lo redactado, y las firmas oportunas, puede realizarse de forma continuada; a esto se llama unidad de acto y la Ley lo exige a veces con carácter necesario. ¿Es precisa esta unidad de acto en nuestro Derecho? Es preciso distinguir entre los actos unilaterales y los bilaterales, pues la situación es distinta para cada uno de ellos. En los primeros la Ley de modo taxativo lo impone; pero no lo hace de igual modo respecto a los segundos. Lo hizo el Reglamento de 1862 que dispuso que tendría lugar en un solo acto la lectura, consentimiento y firma, pero los Reglamentos posteriores suprimieron el mandato. La doctrina se divide en cuanto a la situación actual. Algunos autores piensan que debe considerarse subsistente dicha interpretación a tenor de lo que señala el artículo 180 del Reglamento Notarial, así como de la deducción *a contrario sensu* del artículo 197 del mismo cuerpo legal. Otros opinan que si la Ley no lo impone, no puede imponerse por otros medios. ¿Qué efectos produciría entonces su falta? Tampoco es unánime la respuesta. La mayoría de los autores entienden que al no estar sancionada por la Ley su falta con la nulidad del instrumento, pues autoriza las escrituras de adhesión, la sanción tendría el carácter de falta reglamentaria. Esta es la postura sostenida entre otros por LÓPEZ PALOP y GIMÉNEZ ARNAU. Otra parte de la doctrina entiende que la sanción a esta falta de unidad de acto sería la nulidad del instrumento. En la Resolución que nos ocupa, la Dirección General da una solución que evita la unidad de acto en conjunto. Distingue entre la unidad de acto en sentido material y formal, entendiendo que esta última no es aplicable a los casos en que no viene exigida de modo terminante por la Ley, siendo, por tanto, posible el fraccionamiento de la unidad de contexto, disgregándose el acto único, en dos o más actos, en los que es precisa la unidad de acto en sentido estricto, esto es que la lectura, consentimiento, firma y autorización sean realizadas sin interrupciones. Esta tesis es la que en realidad era aceptada por la doctrina más reciente y así podemos señalar en este sentido a CÁMARA ALVAREZ y a RODRÍGUEZ ADRADOS. Finaliza la Dirección añadiendo un nuevo argumento en apoyo de su tesis y es el de que los contratos no necesitan la unidad de acto sustantiva por permitirse en el Código Civil en su artículo 1.262, 2, la contratación entre ausentes.

La última cuestión que se plantea es la de defectuosa redacción de la

escritura, pues estaba pensada para ser firmada por las dos partes al mismo tiempo, y, ante la imposibilidad de una de ellas de presentarse, se firmó exclusivamente por la otra lo que se indica por el Notario autorizante al final de la escritura, pero que provoca determinadas distorsiones a lo largo del texto. La Dirección entiende que, en efecto, tiene razón el Registrador en el sentido de que el lenguaje de la escritura no es todo lo claro que debería ser, pero que no es por sí solo motivo suficiente como para negar la inscripción. En un primer aspecto podemos estar de acuerdo con la idea del Centro Directivo, aunque tampoco creemos, como dice el Registrador, en su informe, que hubiese sido tan difícil la redacción de un nuevo instrumento acorde con lo que efectivamente pasó. Pero hay a lo largo del informe del Registrador algunas afirmaciones, que luego no son planteadas, que nos hacen dudar más no en el sentido de la claridad o corrección del lenguaje empleado, sino en la posibilidad de que el Notario diese fe de cosas de las que no podía darla. Como ya he señalado, no se discute posteriormente, por lo que no es posible en vista de la Resolución dar una solución definitiva a esta cuestión, pero sí que es conveniente tocar la cuestión. En efecto, las escrituras notariales tienen el valor que tienen por la gran importancia que tiene la actividad notarial en el sentido de dar fe de lo que ve y escucha. Pero se parte del principio de que lo que consta en la escritura es lo que efectivamente ha ocurrido. ¿Qué pasaría en caso de que el Notario diese fe de cosas que no han ocurrido en su presencia? Lógicamente el documento carecería de eficacia por lo menos en la parte incorrecta, pudiendo llegar a la nulidad completa del instrumento. Ya hemos señalado que en el caso que nos ocupa no debió ser la cosa de este tipo, pues entonces la Dirección hubiese entrado en el estudio del mismo, pero creo que convenía hacer una referencia al tema.

J. S. G.