

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6399 *Resolución de 13 de mayo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Ubrique, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña Celia María Aranda Blázquez, notaria de Ubrique, contra la calificación de la registradora de Ubrique, doña Pilar Natalia Calvente Rando, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por la Notaria de Ubrique, doña Celia María Aranda Blázquez, de fecha 5 de diciembre de 2014, con el número 616 de protocolo, doña M. J. C. M. vendió una finca urbana a doña T. M. F. y don F. J., don D. y doña M. L. C. R., quienes la compraron, doña T. M. F., en cuanto a una mitad indivisa, y sus tres hijos, don F. J., don D. y doña M. T. C. M. la otra mitad indivisa por terceras e iguales partes. Doña M. L. C. R., esposa de don D. C. M., compareció a los efectos de declarar la privaticidad de la cantidad satisfecha por su esposo a los efectos del artículo 1324 del Código Civil.

En la parte expositiva II de la escritura, se hace constar lo siguiente: «Que según manifiestan los comparecientes, en virtud de Contrato Privado de Compraventa de fecha diecinueve de Mayo de mil novecientos ochenta y siete, doña M. J. C. M., representada por su apoderado don J. F. R., vendió la finca descrita en el expositivo anterior a doña T. M. F. y el que fue su esposo, don F. C. C., hoy fallecido. Me entregan para su unión por testimonio a la presente, fotocopia del referido contrato. Don F. C. C. falleció en estado de divorciado con doña T. M. F. sin haber otorgado testamento, por lo que tramitada la oportuna acta de notoriedad declarativa de descendientes y herederos abintestato, ante mi compañera de residencia, doña Raquel Moreno Moreno, el día 29 de Julio de dos mil catorce, con el número cuatrocientos cincuenta y tres (453) de su Protocolo General Ordinario, Cerrada por otra de fecha veintiocho de Agosto de dos mil catorce, con el número cuatrocientos noventa (490) de Protocolo, se declaran herederos del causante, a sus tres hijos son F. J., don D. y doña M. T. C. M.».

A continuación, en las estipulaciones de la parte dispositiva resulta lo siguiente: «Primera: Doña M. J. C. M. vende y entrega la finca descrita en el expositivo de esta escritura, a doña M. T. M. F. y don F. J., don D. y doña M. T. C. M., quienes la compran y adquieren, con carácter privativo, la primera, una mitad indivisa en pleno dominio, y los tres últimos, por iguales e indivisas partes, la restante mitad, con cuantos derechos (...) Segunda: El precio de esta compraventa es el de (...) cantidad que la parte vendedora manifiesta haber recibido, en la forma establecida en el contrato privado referido en el Expositivo II.–, cuya fotocopia ha quedado unida a esta matriz (...) otorgando la parte compradora, firme y eficaz carta de pago».

De la fotocopia del documento privado incorporada a la escritura resulta lo siguiente: «Condiciones (...) Primera.–(...) Segunda.–La Sra. C. M., vende en este acto a don F. C. C. y esposa, el piso (...) aceptando en este acto el Sr. C. C. y esposa la compra del mismo (...) Tercera.–El precio de ésta compraventa es de (...) que los compradores abonarán en las siguientes condiciones. - Entrega inicial de (...) y el resto de (...) mediante efectos aceptados por el Sr. C. y esposa con vencimiento los días (...) Cuarta.–La propiedad del piso referido, no pasará a ser del Sr. C. y esposa, hasta tanto no hayan sido abonados los

plazos - pactados y la cantidad total del importe de la venta. Quinta.–(...) Sexta.–Una vez abonado por los compradores el importe pactado, la Sr. C. M., le otorgará escritura pública a su favor (...). No existe alusión en este documento privado a entrega de llaves ni otras circunstancias que puedan hacer referencia a entrega de posesión.

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Ubrique el día 5 de diciembre de 2014 y retirado el día 17 de diciembre. De nuevo presentado el 18 de diciembre, y fue objeto de calificación negativa de 13 de enero de 2015, notificada por telefax que se recibió en la Notaría el 16 de enero y que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Registro de la Propiedad de Ubrique Asiento 641 del Diario 50. Entrada N°: 1766 del año 2014. Presentado el 05/12/2014 a las 15:09. Nota de calificación 15/2015 Presentante: Moreno Aranda Notarios SC. Interesados: M. J. C. M. T. M. F. F. J. C. M. D. C. M. M. L. C. R. M. T. C. M. Naturaleza: escritura pública. Objeto: compraventa. Protocolo: 616/2014 de 05/12/2014. Notario: Celia Maria Aranda Blázquez. Notario de Ubrique. Nota de calificación registral En Ubrique, a trece de enero del año dos mil quince. Antecedentes de hecho: Primero: Con fecha 05/12/2014 fue presentada en este Registro de la Propiedad escritura otorgada el 05/12/2014 ante el Notario de Ubrique, doña Celia María Aranda Blázquez, número 616/2014 de su protocolo. Con fecha 17/12/2014 fue retirado el documento por su presentante, sin haberse efectuado operación alguna respecto al mismo. Con fecha 18/12/2014 fue retornado el documento a esta oficina para su despacho. Segundo: En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por la Registradora que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes: Fundamentos jurídicos Primero: Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Segundo: Se presenta escritura de compraventa de la finca registral número 6920 de Ubrique, sin embargo en diferentes ocasiones se hace referencia a la existencia de un documento privado de venta formalizado entre el representante de doña J., J. F. R., y el matrimonio formado por don F. C. C. y T. M. F. Por ello, se pone de manifiesto que la venta, y por tanto la transmisión del dominio, tuvo lugar en la fecha del documento privado, que queda testimoniado en la misma escritura. La venta quedó perfeccionada y consumada en el momento de la celebración del documento privado, y por tanto la finca en cuestión ingresó en el patrimonio de don F. C. C. y doña T. M. F. en el momento de la venta, tal y como señala la cláusula segunda del contrato privado testimoniado en la escritura, como consecuencia de regir en nuestro Ordenamiento Jurídico la teoría del título y el modo para la transmisión del dominio, recogida en el artículo 609 del Código Civil. Además de concurrir todos los requisitos para la perfección de la venta previstos en los artículos 1261 y 1450 del Código Civil. No puede por tanto tener lugar la venta por parte de doña M. J. a favor de las personas comparecientes en la escritura, pues la transmisión a favor de éstos tendrá lugar en virtud de otro título, previa liquidación de la sociedad de gananciales y partición de herencia del matrimonio adquirente en el documento privado, y no como una venta directa. En la misma escritura, en el apartado segundo del exponen, se reconoce que en virtud de Contrato Privado de Compraventa de fecha de 19 de mayo de 1987 doña J. C. M., representada por su apoderado don J. F. R., vendió la finca descrita en el expositivo anterior a doña T. M. F. y el que fue su esposo, don F. C. C., hoy fallecido. Se pone de manifiesto la perfección de la venta, y por tanto no puede celebrarse una nueva a favor de los herederos del propietario ya fallecido. Éstos, previa acreditación de su condición de herederos podrán elevar a público el contrato de venta ya celebrado con anterioridad. Del mismo modo cabe poner de manifiesto la contradicción que se observa en relación al pago del precio. En la estipulación segunda se señala que el precio es de 5709'61 euros, cantidad que la parte vendedora manifiesta haber recibido en la forma

establecida en el contrato privado testimoniado en la escritura, aceptando de esta forma la consumación de la venta celebrada en dicho contrato. Por su parte, la estipulación cuarta señala que doña M. L. C. R. comparece a los solos efectos del artículo 1324 del Código Civil, confesando que los fondos utilizados por su esposo, son de carácter privativo, de modo que el pleno dominio de la participación de la finca que adquiera en este acto es también privativa. Surge entonces preguntarse cuales son tales fondos empleados en el pago del precio cuando anteriormente se dice que el precio fue satisfecho por el matrimonio que adquiere en el documento privado, contrato celebrado el 19 de mayo de 1987. Se deniega la inscripción, siendo necesaria la previa elevación a público del contrato de compraventa por parte de los otorgantes, o en este caso de sus herederos; y posteriormente la liquidación de la sociedad de gananciales y partición de herencia. Tercero: La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de practicar, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contienda entre si sobre la validez o nulidad del título, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 y 328 de la Ley Hipotecaria. Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Doña Natalia Calvente Rando, Registradora titular del Registro de la Propiedad de Ubrique, acuerda: 1º) Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados. 2º) Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la practica de los asientos registrales. 3º) Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1ª de la Ley Hipotecaria. Contra dicha calificación (...) Ubrique, a trece de enero del año dos mil quince. La Registradora (firma), Firmado: Natalia Calvente Rando».

III

El día 17 de febrero de 2015, doña Celia María Aranda Blázquez, notaria de Ubrique, interpuso recurso contra la calificación en el que alega lo siguiente: «(...) I.–Supuesto de hecho.–Nos encontramos ante una Escritura de Compraventa de Vivienda en la que los interesados, a los solos y exclusivos efectos de constatar el elemento causal del referido contrato, alegan la existencia de un documento privado firmado en el año 1987; no se dispone del documento original solo de una mera fotocopia; dos de los suscriptores del documento privado en cuestión, ya han fallecido; no se aporta copia autorizada del poder alegado por uno de los firmante en 1987 y tampoco existen justificantes de pago. La señora registradora de la propiedad da por válido y eficaz el contenido de la mera fotocopia que, a requerimiento de los interesados, ha quedado incorporada a la Escritura, entiende perfeccionado y consumado el contrato de compraventa de la finca registral 6.920 de Ubrique de fecha 1987 y, por lo tanto, deniega la inscripción de la Escritura Pública que nos ocupa. II.–Improcedencia del defecto alegado: «Se deniega la inscripción, siendo necesaria la previa elevación a público del contrato de compraventa por parte de los otorgantes, o en su caso de sus herederos; y posteriormente la liquidación de la sociedad de gananciales y partición de herencia». Tomemos como punto de partida la consideración o premisa de que, tanto la parte vendedora como la parte compradora, han formalizado la Escritura de Compraventa que nos ocupa, a efectos de regularizar la situación dominical de la finca registral 6.920 de Ubrique: los interesados en el negocio no reconocen la perfección y consumación de una compraventa en lo convenido y pactado en el año 1987; saben que dicho documento no les da carta de pago ni les permite entender transmitida la propiedad de la vivienda, de forma que, libre y voluntariamente, deciden otorgar Escritura Pública que permita legalizar la situación de facto que les incumbe. No hay doble venta; no

hay contradicción; como mucho, cabría pensar que, por parte de don F. C. C., existe un sucesión en la su posición contractual, de forma que existe en relevo familiar en el compromiso negocial por él asumido originariamente; compromiso susceptible de ser catalogado, en su caso, como «promesa de venta» (artículo 1.451.º del Código Civil). Estudiemos detenidamente los elementos de juicio recogidos en el Fundamento Jurídico segundo de la calificación registral objeto de la presente así como los argumentos que, a mi juicio, son determinantes para desmontar dicha posición registral: –Señala la registradora que «en diferentes ocasiones se hace referencia a la existencia de un documento privado de venta [...] Por ello se pone de manifiesto que la venta, y por tanto la transmisión del dominio, tuvo lugar en la fecha del documento privado, que queda testimoniado en la misma escritura.». La mención a los datos del documento privado en el Expositivo II.–de la Escritura que nos ocupa, así como su incorporación como documento unido, responden, solo y exclusivamente, a la intención de las partes otorgantes de reflejar el elemento causal del otorgamiento. En ningún momento se plantea formalmente la posibilidad de elevar a público el indicado documento en tanto que, según quedará expuesto a continuación, a mi juicio, el Notario autorizante, éste no reúne las condiciones exigibles conforme a derecho para ello.–Continúa indicado la registradora que «La venta quedó perfeccionada y consumada en el momento de la celebración del documento privado, y por tanto la finca en cuestión ingresó en el patrimonio de don F. C. C. y doña T. M. F. en el momento de la venta, tal y como señala la cláusula segunda del contrato privado testimoniado en la escritura [...]». Parece obviar la registradora el contenido de la cláusula cuarta del referido contrato que establece: «La propiedad del piso referido, no pasará a ser del Sr. C. y esposa, hasta tanto no hayan sido abonadas los plazos pactados y la cantidad total importe de la venta.»; así como lo convenido en la cláusula sexta del mismo: «Una vez abonado por los compradores el importe pactado, la Sra. C. M., le otorgará escritura pública a su favor, siendo de cuenta de los compradores, todos los gastos que se originen [...]». El contenido del contrato privado no es concluyente en cuanto a la perfección y consumación de la compraventa del inmueble, tal y como parece exponer la señora registradora: los firmantes reconocen que la propiedad no pasará a la parte compradora hasta el pago íntegro del precio establecido; momento futuro en el que la propietaria del inmueble, otorgará, en su caso, la correspondiente Escritura de Compraventa...–Concluye este segundo párrafo del Fundamento Jurídico segundo de la calificación registral que «[...] como consecuencia de regir en nuestro Ordenamiento Jurídico la teoría del título y el modo para la transmisión del dominio recogida en el artículo 609 del Código Civil. Además de concurrir todos los requisitos para la perfección de la venta previstos en los artículos 1261 y 1450 del Código Civil». La doctrina establecida por el Tribunal Supremo en cuanto a la interpretación y alcance de la teoría del título y modo en la transmisión de dominio de los bienes inmuebles determina: la venta mediante documento privado no transmite por sí sola la propiedad al comprador (sentencias 20/02/1995, 14/06/1997, 1/03/2006); la transmisión de la propiedad y demás derechos reales no se opera por la mera perfección del contrato si no es seguida de traditio, por lo que la mera constancia en un documento privado de un contrato de compraventa no transfiere por sí solo el dominio, si no se justifica la traditio de la cosa vendida (sentencia 28/04/1997); cuando se celebra un contrato traslativo de dominio, la adquisición no se produce en el acto, sino que, para su perfección, ha de seguir la traditio, es decir, la puesta en posesión del objeto transferido, efectuada con intención transmisiva por el «tradens» y adquisitiva por el *accipiens*; nos encontramos ante el sistema de título y modo, y se entienden por tales, respectivamente, el contrato que se rige en causa de la traditio y la traditio o investidura posesoria, a través de la cual se regulariza la coincidente voluntad de las partes de transmitir y adquirir (sentencia 26/06/2008); el documento privado no es por sí solo suficiente para producir la transmisión del dominio, de tal modo que, cuando medie documento privado, para que se considere producida la adquisición dominical es preciso acreditar que concurre alguna de las modalidades de entrega o traditio (sentencias 18/04/2000, 20/06/2002 y 20/07/2004). Por tanto, parece que la registradora estaría confundiendo a lo largo de toda su argumentación la figura de la promesa de venta de bien

inmueble (documento privado aportado que, solo y exclusivamente, tiene una transcendencia obligacional o personal entre los firmantes –artículo 1.451.º del Código Civil) con la compraventa del inmueble, en sentido estricto de título, conforme al artículo 609 del Código Civil (convenientemente formalizada en la Escritura Pública de Compraventa, otorgada en Ubrique, ante mí, con el número seiscientos dieciséis (616) de mi Protocolo General Ordinario), que supone efectivamente la consumación de la compraventa de la finca registral número 6.920. No existe una doble venta del inmueble: sólo el negocio formalizado en Escritura Pública puede entenderse formalmente como venta; el documento privado, si es que se admite como tal, solo supondría un compromiso de naturaleza obligacional y no real. El negocio recogido en el documento privado no es una venta. Entiendo que el documento que me aportan los interesados en el momento mismo del otorgamiento no es, por sí mismo, susceptible de ser elevado a público como contrato de compraventa: se trata de una fotocopia, en el que ni siquiera es factible la comprobación del carácter original de las rubricas (una de ellas ilegibles; estampadas de forma separada, una en una carilla y las otras dos en la otra) que constan en el mismo; además, en ningún momento se acompaña o testimonia la copia autorizada del poder en virtud del cual, el supuesto representante don J. F. R., actúa en nombre de doña M. J. C. M.; al tratarse de una vivienda calificada como «vivienda de renta limitada subvencionada» con Cedula expedida en Madrid el 26 de Julio de 1966 (ver nota registral incorporada a la Escritura) si bien a día de hoy, como fedatario, puedo tener conocimiento, más o menos cierto, de los requisitos legalmente establecidos para formalizar la compraventa de este tipo de viviendas, me resulta muy difícil enjuiciar si en el año 1987, a la fecha de la firma del contrato que nos ocupa, se dieron y cumplieron las circunstancias formales y materiales que permitan vender, libremente, en documento privado, sin comunicación administrativa alguna, este tipo de inmuebles; por último, no se da carta de pago al supuesto pago inicial de «trescientas mil pesetas», de forma que no hay manera de verificar si efectivamente hubo una intención clara de contratar, más allá de la mera realidad de tres firmas estampadas en un folio de papel... –Por último, señalar la referencia al pago del precio contemplada en el párrafo quinto del Fundamento Jurídico segundo de la calificación registral. Señala la registradora:» Del mismo modo, cabe poner de manifiesto la contradicción que se observa en relación al pago del precio. En la estipulación segunda se señala que el precio es de 5.709,61 euros, cantidad que la parte vendedora manifiesta haber recibido en la forma establecida en el contrato privado testimoniado en la escritura, aceptando de esta forma la consumación de la venta celebrada en dicho contrato». La señora registradora parece obviar el contenido de la cláusula tercera del documento público, en la que se establece: «El precio de ésta compraventa es de novecientas cincuenta mil pesetas, que los compradores abonarán en las siguientes condiciones: – Entrega inicial de trescientas mil pesetas, a la firma de este documento y el resto de seiscientos cincuenta mil pesetas, mediante efectos aceptados por el Sr. C. y esposa con vencimiento los días diecinueve de cada mes a partir del mes de Junio del corriente año y finalizado el mes de Mayo de 1989. Los efectos serán de 20.000 pesetas cada mes hasta 24 mensualidades y dos de 85.000 pesetas. cada uno, con vencimiento los días 30 de Diciembre de 1987 y otra cantidad igual vencimiento 30 de diciembre de 1988». Las partes habrían establecido un calendario de pago en tanto que, más de dos terceras partes del precio convenido, han quedado aplazadas en el tiempo. ¿Cuándo ha de entenderse consumado el contrato? Entiendo que cuando la transmitente, es decir, cuando doña M. J. C. M. (que no su representante) quede íntegramente satisfecha en el cobro del precio de venta y dé carta de pago, por ello, a los compradores. No existe contradicción alguna. Eso es lo que quiere decir la estipulación segunda de la Escritura Pública de Compraventa, autorizada en Ubrique, ante mí, con el número seiscientos dieciséis (616) de mi Protocolo General Ordinario: los interesados hacen saber el precio establecido de venta así como la forma de pago del mismo; toda vez que éste ha sido satisfecho, según se refleja en la cláusula sexta, la legítima propietaria del inmueble otorga Escritura con carta de pago y transmisión real de la referida propiedad, en tanto que aún no la ha transmitido, ex cláusula cuarta».

IV

Mediante escrito, de fecha 3 de marzo de 2015, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 1095, 1224, 1259, 1261, 1280, 1324, 1450 y 1451 Código Civil, y las Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de octubre de 1944, 3 de noviembre de 1982, 17 de julio de 1984, 20 de febrero de 1995, 27 de enero, 28 de abril, 14 de junio y 10 de julio de 1997, 18 de abril y 26 de junio de 2000, 20 de junio de 2002, 20 de julio de 2004, 5 de octubre de 2005 y 1 de marzo de 2006.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: en la parte dispositiva y estipulaciones de la escritura, se vende y entrega la finca y reconoce satisfecho el precio dándose carta de pago del mismo. En el expositivo de la escritura se testimonia una fotocopia de un documento privado otorgado por un representante de la vendedora y la compradora y su difunto cónyuge –entonces–del cual se divorció. Comparecen en la escritura para la compraventa, la vendedora, la compradora y los herederos del difunto comprador. En la escritura, se justifica su condición de herederos del que aparece en la fotocopia del documento privado como esposo de la compradora, por acta notarial de declaración de herederos abintestato. También comparece la esposa de uno de los otorgantes a los efectos de declarar la privaticidad del dinero invertido en la compraventa.

La registradora señala como defectos que la transmisión a favor de éstos tendrá lugar en virtud de otro título, previa liquidación de la sociedad de gananciales y partición de herencia del matrimonio adquirente en el documento privado, y no como una venta directa; que está perfeccionada la venta, y por tanto no puede celebrarse una nueva a favor de los herederos del propietario ya fallecido, por lo que éstos, previa acreditación de su condición de herederos podrán elevar a público el contrato de venta ya celebrado con anterioridad; que hay contradicción en relación al pago del precio que la parte vendedora manifiesta haber recibido en la forma establecida en el contrato privado testimoniado en la escritura, aceptando de esta forma la consumación de la venta celebrada en dicho contrato mientras que la esposa de uno de los comparecientes, comparece a los solos efectos del artículo 1324 del Código Civil, confesando que los fondos utilizados por su esposo, son de carácter privativo, de modo que el pleno dominio de la participación de la finca que adquiera en este acto es también privativa.

La Notaria recurrente alega que se trata de una escritura de compraventa en la que la referencia al convenio que en su día se hizo lo es exclusivamente para incorporar un elemento causal al otorgamiento de la forma de las adquisiciones; que no se puede elevar a escritura pública porque no se tiene un ejemplar original del documento, han fallecido dos de los otorgantes en el mismo, no se puede aportar el poder por el que fue representada la vendedora; que los interesados en el negocio, no reconocen la perfección y consumación de una compraventa en lo convenido y pactado en el año 1987; que en el convenio privado no hubo carta de pago ni transmisión de la posesión ni traditio, lo que se deduce claramente del mismo: «(...) La propiedad del piso referido, no pasará a ser del Sr. C. y esposa, hasta tanto no hayan sido abonados los plazos - pactados y la cantidad total del importe de la venta (...) Una vez abonado por los compradores el importe pactado, la Sr. C. M., le otorgará escritura pública a su favor (...)»; que no hubiese sido posible la transmisión de esa vivienda en el año 1987 por cuanto carecía de la autorización administrativa por tratarse de «una vivienda de renta limitada subvencionada»; que la comparecencia de la esposa de uno de los compradores lo ha sido en atención a que el pago se ha realizado aplazado en el tiempo y en gran parte durante la vigencia de su sociedad de gananciales, por lo que se hace necesaria la confesión de privaticidad a los efectos de su inscripción como tal bien privativo.

2. Ciertamente en la escritura pública objeto del expediente concurren todos los requisitos necesarios para la validez y plena eficacia del negocio de compraventa que se realiza: intervienen como disponentes las personas que aparecen según el título y el Registro para la disposición; los adquirentes lo hacen de forma clara en cuanto a sus participaciones en la adquisición y además concurre la esposa de uno de ellos, casado en sociedad de gananciales, para la confesión de privaticidad del artículo 1.324 del Código Civil; el objeto del negocio está perfectamente identificado y el precio se detalla. En la parte dispositiva de la escritura, por la transmitente «se vende y entrega la finca descrita» y los adquirentes «la compran y adquieren»; se da firme y eficaz carta de pago en la escritura, si bien los medios de pago no se han acreditado o hecho las advertencias oportunas, pero no se ha señalado este defecto por la registradora por lo que no es objeto del expediente; se hace entrega de la posesión en el otorgamiento de la escritura y no en otro momento, lo que es patente en ese otorgamiento; además, se hacen imposiciones de los gastos ocasionados y otras propias de los otorgamientos ante notario.

Pero también es cierto que en la parte expositiva se detalla otro contrato de compraventa realizado hace unos años por la representación verbal de la vendedora sobre la misma finca y a favor de una persona fallecida y distinta de los que aparecen hoy como compradores, si bien el tracto de la sucesión hereditaria que se produce les habilita para ser los adquirentes de la misma. Acreditado ese tracto de sucesión hereditaria por sus títulos -acta de declaración de herederos abintestato- falta la aceptación y adjudicación de herencia, lo que no se ha producido y si lo ha sido, no se acredita.

En consecuencia, existe una discrepancia esencial entre la parte expositiva y la dispositiva de la escritura, relativa al tiempo de la compraventa y al título por el que adquieren los comparecientes: si el de compra actual o el de la sucesión hereditaria del fallecido que fue comprador por el documento privado.

3. La Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de octubre de 1944, ratificada por otras muchas, señaló, que no es posible hacer prevalecer contra los términos categóricos y claros del documento notarial una convención anterior. Pero el artículo 1224 del Código Civil hace referencia a la escritura reconocitiva y para que nos encontremos dentro de su ámbito de aplicación requiere que se reseñe en la propia escritura el documento originario puesto que como indica la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de julio de 1984, su carácter reconocitivo «exige al menos una referencia al acto o contrato primordial». También es doctrina del Alto Tribunal que siempre que en una escritura pública reconozcamos documentos o negocios jurídicos anteriores, estamos en presencia de una escritura acogida a los supuestos de eficacia del artículo 1224 del Código Civil. De lo contrario su contenido queda independiente y aislado de los pactos previos y anteriores porque la renovación del consentimiento en cuanto a los sujetos, y la refundición del contenido negocial en cuanto al objeto, dotaron de validez interna a un nuevo contrato. Esto es, en presencia de una escritura, la alternativa es clara: o es reconocitiva si encaja en el artículo 1224 del Código Civil o es constitutiva si queda fuera de los supuestos que claramente alude el artículo 1224 del Código Civil. Es más, si la reproducción no coincide con el original intencionadamente habrá un nuevo negocio y no una simple declaración confesoria o de reconocimiento. El citado precepto es aplicable (por su antecedente histórico) a las escrituras que cumplen una función estrictamente de reconocimiento, de manera que la solución no se aplica a los casos de sucesiva documentación de la *lex contractus*, cuando los documentos sean discordantes entre sí. Para tal caso, la regla debe ser la contraria, de manera que la nueva reglamentación de intereses sustituye a la anterior. Así lo pone de manifiesto la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de noviembre de 1982.

4. En el supuesto de este expediente, en la escritura pública suscrita por los comparecientes, ocurre que las partes han hecho referencia en la parte expositiva de la escritura a un contrato cuyo original no se conserva, otorgado por un representante de la vendedora fallecida y cuyo poder no consta acreditado; de la parte compradora, ha fallecido uno de los compradores si bien intervienen los herederos del mismo, condición que acreditan en la escritura pública de compraventa; en el citado convenio, no se hizo

entrega de la posesión de la finca ni se dio carta de pago del precio porque quedó aplazado, de manera que no se produciría la entrega sino hasta el otorgamiento de la escritura pública una vez hubiere sido satisfecho la totalidad del precio. En la escritura, no se eleva a público este contrato al no existir un ejemplar del mismo ni voluntad de hacerlo por las partes, lo que se ratifica en el escrito de recurso. Ciertamente, si no se hubiese hecho referencia a este convenio en el expositivo de la escritura, no existirían los defectos señalados. La circunstancia de haberse hecho constar la referencia a este documento en el expositivo de la escritura confirma la apreciación del escrito de recurso respecto a que lo ha sido tan solo para reflejar un elemento causal en el otorgamiento. Sin embargo, las partes se someten a los mismos pactos y condiciones que en su día hicieron sus causahabientes, sin que se produzca una «renovatio contractus». Por tanto, debemos considerar, con independencia de las vicisitudes por las que haya pasado el indicado documento a lo largo del tiempo, que los otorgantes no suscribieron y emitieron nuevo consentimiento sino que ratificaron el contrato de compraventa contenido en documento que se relata en la escritura pública.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 13 de mayo de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.