

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

8289 *Resolución de 9 de abril de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad nº 2 de Chiva, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don M. G. J. contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Chiva número 2, don Eduardo Martínez Gil, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el ocho de octubre de dos mil ocho, ante la Notaria de Cheste, doña Blanca del Río Ayala, bajo el número 873 de protocolo, don M. S. C. y su esposa doña F. S. M. y don M. G. J. elevan a público un contrato privado de compraventa.

II

Tras dos presentaciones previas, dicha escritura fue nuevamente presentada en el Registro de la Propiedad de Chiva a las trece horas, treinta minutos, del día dieciocho de junio de dos mil nueve, asiento 849 del Diario 100 y fue calificada con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Chiva 2. Eduardo Martínez Gil. Notificación de calificación desfavorable - Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria –reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre– y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/ Doña G. G., M., el día 18/06/2009, bajo el asiento número 849, del tomo 100 del Libro Diario y número de entrada 1967, que corresponde al documento otorgado por el notario de Cheste Blanca María Del Río Ayala, con el número 873/2008 de su protocolo, de fecha 08/10/2008, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: Aportadas con fecha cinco de febrero de dos mil nueve, fotocopias de los testimonios de la Resoluciones Judiciales solicitadas por el Registrador que suscribe, en unión de instancia de fecha cinco de febrero de dos mil nueve, firmada por Don M. G. J., se mantiene íntegramente la nota de calificación de fecha veintiocho de noviembre de dos mil ocho que se reproduce literalmente: 1.º Por no aportar escritura de Capitulaciones Matrimoniales. 2.º Por no aportar los testimonios judiciales de las siguientes resoluciones: - Tribunal Supremo de fecha dos de octubre del 2002. Autos del Juzgado de Requena número tres, de fecha 25 de marzo de 2005 y 4 de septiembre de 2007. - Audiencia Provincial de Valencia, Sección 6.ª de fecha 5 de mayo de 2008. 3.º No obstante, aun cuando en la escritura de Capitulaciones Matrimoniales se hubiera pactado el Régimen de Separación de Bienes –y sin perjuicio de que las resoluciones judiciales citadas dispongan otra cosa–, en el presente supuesto será necesaria la comparecencia en la escritura de Doña M. D. G. V., ya que en el documento privado de Compraventa la finca se adquiere para Don M. G. G. y Doña M. D. G. V., que puede interpretarse en un doble sentido: - Que la finca se adquirió con carácter ganancial porque el precio con que fue pagada tenga dicho carácter, por lo que en virtud del principio de subrogación real, motiva que la finca tiene dicho carácter, con independencia de cual fue la fecha de las capitulaciones matrimoniales. - Que la adquisición se haya realizado para ambos cónyuges con carácter privativo, en cuyo caso, además de la comparecencia de Doña M. D. G. V., será necesario que se fijen las cuotas o participaciones que correspondan

a cada uno en la finca. Fundamentos de Derecho: Artículo 54 del Reglamento Hipotecario. Artículos 1344 y siguientes del Código Civil. Artículos 89 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra la que se inscribe (...) Chiva, a dieciocho de junio del año dos mil nueve. El Registrador de la Propiedad. Fdo.: Eduardo Martínez Gil (firma ilegible)».

III

El día veintinueve de junio de dos mil nueve se solicita de la Registradora de la Propiedad de Valencia número tres calificación sustitutoria, confirmando la misma la calificación negativa reseñada con arreglo a la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Valencia número Tres - El día seis de julio del presente año ha tenido entrada en este Registro de la Propiedad n.º 3 de Valencia bajo el n.º 3084 del Libro de Entrada, la escritura otorgada el 8 de octubre de 2008 ante la Notaria de Cheste doña Blanca del Río Ayala protocolo n.º 873 calificada negativamente por Don Eduardo Martínez Gil, Registrador del Registro de la Propiedad de Chiva n.º 2, en fecha 18 de junio del presente año. Solicitada calificación sustitutoria por Don M. G. J. el día 2 de julio fue designado, por el Colegio de Registradores de la Propiedad, este Registro como Registro sustituto. Junto con la escritura calificada se presenta escrito de alegaciones de Don M. G. J., el documento de Indicación de Registrador sustituto y fotocopias de los siguientes documentos: escritura de capitulaciones matrimoniales otorgada ante el notario de Valencia Don Miguel Benet Mancho el 20 de mayo de 1986, de los autos de 28 de marzo de 2005 y 4 de septiembre de 2007 del Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción n.º 3 de Requena, de la sentencia del TS de fecha 2 de octubre de 2002 y del auto de fecha 5 de mayo de 2008 de la Audiencia provincial de Valencia. Comunicada dicha presentación y solicitada la información registral al Registrador sustituido, la misma fue remitida el mismo día seis de julio. Teniendo en cuenta que es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado manifestada en las resoluciones, entre otras, de 28/02/2008, 29/02/2008, 05/03/2008, 06/03/2008 y 13/03/2008, que la calificación sustitutoria no es un recurso de clase alguna, sino que es una auténtica calificación en sustitución de la que efectúa el titular del Registro, porque el legitimado para instar ésta no está conforme con la inicialmente efectuada. En este sentido, es claro el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que, en ningún momento, dispuso la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, la calificación sustitutoria se ha de ceñir así, tanto respecto del legitimado para instarla, como respecto del registrador sustituto, a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente y que esta calificación sustitutoria, como tal, debe cumplir todos y cada uno de los requisitos de fondo y forma establecidos en la legislación hipotecaria, bien que limitada a los defectos señalados por el Registrador sustituido, por cuanto no cabe la «reformatio in peius» mediante la ampliación de la calificación con la alegación de nuevos defectos por el Registrador sustituto (cfr. art. 19 bis, reglas 4. y 5., de Ley Hipotecaria) este Registrador sustituto en base a los siguientes: Hechos - en la escritura calificada se eleva a público contrato privado de compraventa en la que el comprador manifiesta estar casado con doña M. D. G., manifiesta el DNI de su esposa y en la estipulación primera se dice expresamente que se vende la finca a favor de Don M. G. J. y Doña M. D. G. quienes aceptan y compran. - En la citada escritura se solicita por Don M. G. J. que se inscriba con carácter privativo del mismo. y Fundamentos de Derecho 1. No resulta de la nota de calificación de Don Eduardo Martínez Gil, Registrador de Chiva n.º 2 de fecha 18 de junio de 2008, que en el momento de dicha calificación se hubieran aportado las fotocopias de la escritura de capitulaciones matrimoniales otorgada ante el notario de Valencia Don Miguel Benet Mancho el 20 de mayo de 1986, de los autos de 28 de marzo de 2005 y 4 de septiembre de 2007 del Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción n.º 3 de Requena, de la sentencia del TS de fecha 2 de octubre de 2002 y del auto de fecha 5 de mayo de 2008 de la Audiencia provincial de Valencia, por lo que si no se aportaron entonces no pueden tenerse en cuenta

en esta calificación. Si se aportaron en el momento de la calificación, no pueden ser objeto de calificación porque son meras fotocopias por lo que no pueden considerarse como documento público expedido con las formas y solemnidades previstas por las leyes, requisitos que no cumplen las meras fotocopias, que no son sino reproducciones fotográficas, como indica la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de mayo de 2003. Y todo ello en base al llamado principio de legalidad, uno de los principios básicos de nuestro sistema registral, el cual, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro –que gozan, «erga omnes», de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional– artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–, está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del Registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones. Y, también, de conformidad con los artículos 1216 del Código Civil y 317-1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil –«a efectos de prueba en el proceso», precisa este último precepto–, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los Secretarios Judiciales –a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él– artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y conforme al artículo 319.1 de dicha Ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación –cfr. también artículo 1318 del Código Civil–. Y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 1998, 8 de enero de 2002 y 9 de mayo de 2003 que en su fundamento de derecho 2 establece que «La negativa del Registrador debe ser confirmada. Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro, por lo que tratándose de documentos judiciales, sean resoluciones o diligencias de cualquier índole, el documento a presentar sea la copia auténtica, certificación o testimonio correspondiente expedido por quien se halle facultado para ello con las formas y solemnidades previstas en las leyes, extremos que no se dan en este caso, ya que la documentación aportada que podría provocar un asiento de inscripción o anotación son meras fotocopias, es decir reproducciones fotográficas de un documento». Si bien en la escritura calificada se protocoliza certificado del Registro Civil en el que consta el otorgamiento de las Capitulaciones Matrimoniales, lo cierto es que no consta, en la indicación marginal de las mismas, el régimen pactado. 2.º En el contrato privado que se protocoliza si bien sólo aparecen dos firmas, lo cierto es que se manifiesta el DNI de la esposa del comprador y en la estipulación primera se dice expresamente que se vende la finca a favor de Don M. G. J. y Doña M. D. G. quienes aceptan y compran por lo que ante la posibilidad de una representación verbal de la misma es necesario la ratificación de la citada señora en cuanto integra necesariamente la voluntad negocial de una de las partes del contrato, por sí o por quien acredite suficientemente sus facultades de representación, que elimine el vicio de invalidez de que adolecería el negocio caso de no existir la representación. Artículos 1261.1, 1262, 1278, 1280.5, 1259, 1727 y 1892 del Código Civil, 3 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 8 de febrero de 2004. Igualmente sería necesario su intervención en el caso de que hubieran adquirido ambos cónyuges casados en régimen de separación de bienes, a los efectos de fijar la participación de cada uno de ellos en la titularidad de la finca, ya que la fijación o extensión del dominio es una de las circunstancias esenciales del asiento de inscripción, lo que falta cuando no está determinada la cuota objeto de inscripción y ello de conformidad con el artículo 54 del Reglamento Hipotecario, el principio registral de especialidad y determinación, Resolución de la Dirección General de los Registros de 28 abril 1999 según la cual: «Respecto del segundo de los defectos recurridos, relativo a la falta de concreción de la participación que en la hipoteca constituida tendrán cada uno de los dos acreedores hipotecarios, cabe recordar que, como ha declarado reiteradamente

este Centro Directivo –cfr., por todas, la Resolución de 23 de marzo de 1994–, en desenvolvimiento del principio de especialidad, cuando se trata de un supuesto de cotitularidad de un derecho real debe expresarse en el asiento, de forma precisa, la concreta cuota correspondiente a cada uno de ellos, lo que en el caso debatido se traduce en la necesidad de especificar bien la participación que en el crédito hipotecariamente garantizado corresponde a cada uno de los acreedores si es mancomunado, bien el carácter solidario del mismo, sin que sea suficiente, en el primer supuesto, la mera presunción de igualdad derivada de los artículos 393 y 1138 del Código Civil, presunción que, dado su carácter de tal –vid. artículo 1251 de dicho Código–, no define en modo alguno la verdadera extensión del derecho de cada acreedor, Resolución de la Dirección General de los Registros de 13 de abril de 2000, que en su Fundamento de Derecho tercero establece: «Por fin, la concurrencia de distintos herederos en las sucesiones que causan las operaciones divisorias, requiere conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario, la determinación ideal de las cuotas sobre el bien adjudicado de forma que no permita duda la atribución del derecho a cada titular, en aras a la necesaria claridad que precisa el cumplimiento del principio de determinación registral»; y Resolución de la Dirección General de los Registros de 3 de febrero de 2004 que en su Fundamento de Derecho sexto establece que: «El cuarto de los defectos, consistente en que no se expresa en qué proporción se declara el dominio de las dos promotoras del expediente, ha de confirmarse. La concurrencia en la titularidad debe determinarse, y en el caso de que se trate de condominio, deberá expresarse la cuota ideal correspondiente a cada condómino». Además, no obstante estar casados en régimen de separación de bienes según se manifiesta, puede ocurrir que el precio se pague con dinero que tuviera carácter ganancial, por lo que la adquisición tendría dicho carácter por el principio de subrogación real. Dado todo lo anteriormente expuesto y que en la escritura se solicita que se inscriba con carácter privativo del esposo en contra de lo manifestado en el documento privado, se considera necesaria la intervención de la citada señora bien para ratificar el carácter privativo de la adquisición del mismo bien, para ratificar la adquisición a favor de ella misma y fijar, en consecuencia las cuotas de participación en la titularidad de la finca. Este Registrador sustituto acuerda suspender la inscripción solicitada, siendo defectos subsanables, y confirmar con ello, si fuera pertinente, la calificación negativa efectuada por Don Eduardo Martínez Gil, Registrador del Registro de la Propiedad de Chiva n.º 2, en fecha 18 de junio del presente año. Valencia a 7 de Julio de 2009. Ana M.ª del Castillo González. Registrador de la Propiedad de Valencia Tres.»

IV

Don M. G. J. interpone recurso mediante escrito presentado el día veinticuatro de julio de dos mil nueve con arreglo a lo siguiente: «Que el piso en Calle (...), de Cheste –Valencia–, se compró según contrato de compraventa de fecha uno de febrero de 1988, exclusivamente como un bien privativo de M. G. J. - Que los entonces esposos M. G. J. y M. D. G. V., otorgamos Escritura de Capitulaciones Matrimoniales el día 20 de mayo de 1986, ante el Sr. Notario de Buñol, D. Miguel Benet Mancho, constando inscritas dichas capitulaciones en el Registro Civil de Cheste –Valencia–, en su Sección Segunda, al margen de la inscripción de matrimonio de los esposos citados.–Que en el acto de la firma del contrato celebrado en Cheste, el día uno de febrero de 1988, solamente estuvieron presentes el vendedor, D. M. S. C. y el comprador M. G. J., no estando presente, en ningún momento, mi esposa, DÑA. M. D. G. V., como es de ver por el citado contrato, y en el que solamente constan las firmas de D. M. S. C., como constructor vendedor, y de M. G. J., como comprador. Que en dicho acto M. G. J. entregó 100.000 pesetas al vendedor D. M. S. C., en prueba de señal y como parte del pago de la vivienda. Que el constructor, equivocadamente y por el solo hecho de estar casado, reseñó en el contrato a mi esposa, DÑA. M. D. G. V., siendo que dicha señora no compareció en ningún momento a dicho acto, ni firmó ningún documento ni pagó cantidad alguna. Se hace constar que en la fecha de la firma del contrato el matrimonio formado por M. G. J. y DÑA. M. D. G. V. estaba sujeto al régimen de separación de bienes, según consta en Escritura de Capitulaciones

Matrimoniales de fecha 20 de mayo de 1986.–Que ese mismo error, por el solo hecho de estar casados, indujo también al abogado a incluir en su día a mi ex esposa como parte de la demanda presentada ante el Juzgado de Primera Instancia de Requena, contra el constructor D. M. S. C. - Que, a la firma del contrato, ocurrida el día uno de febrero de 1988, fue M. G. J., exclusivamente, quien pagó al constructor la cantidad de 100.000 pesetas en prueba de señal y como entrada para la vivienda, dinero aportado por M. G. J. y que provenía todo él, de su trabajo.–Que el precio pagado por la vivienda, 23.439,07 euros, fue pagado de forma exclusiva por M. G. J., con dinero de su procedencia. - Que, asimismo, M. G. J. fue quien de forma exclusiva pagó la cantidad de 23.955 euros, que en concepto de intereses aprobados por resolución judicial, hubo que pagar al constructor vendedor D. M. S. C. Dicha cantidad fue pagada con dinero de la exclusiva procedencia de M. G. J. - Que M. G. J. pagó, también de forma exclusiva, el I.V.A. por la compra de la vivienda al vendedor, que al tipo del 7 por ciento ascendió a la cantidad de 1.640,76 euros.–Que DÑA. M. D. G. V. jamás se ha personado en ningún acto relacionado con la compra de la vivienda, ni ha querido saber nada de la misma, además de que la citada señora jamás ha pagado cantidad alguna de todo el metálico que se ha pagado por la vivienda, siendo que todo el dinero lo ha ido desembolsando, con grandes dificultades, M. G. J. - Que por auto judicial, de fecha 4 de Septiembre de 2007, dictado por el Juzgado de Primera Instancia número tres de Requena –Valencia–, en los autos de ejecución de títulos judiciales N.º 762/2006, se condena al constructor vendedor D. M. S. C. a otorgar escritura pública de compraventa de la vivienda sita en Calle (...), de Cheste –Valencia–, a favor de M. G. J., una vez que éste abonó el total del importe pendiente del pago de la compra venta de la vivienda. Que dicho importe era el total del precio de la vivienda, a saber: 23.439,07 euros de precio inicial de la vivienda, más otros 23.955 euros en concepto de intereses, más otros 1.640,76 euros en concepto de I.V.A., descontadas las 100.000 pesetas –600 euros– pagadas en el acto de la firma del contrato. Cantidades todas ellas que pagó exclusivamente M. G. J., como ha quedado reseñado anteriormente.–Que por auto judicial de fecha 5 de mayo de 2008, Auto n.º 93, dictado por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Valencia, en los autos de rollo de apelación N.º 941/2007, se confirma íntegramente el auto de fecha 4 de Septiembre de 2007, dictado por el Juzgado de Primera Instancia Número Tres de Requena –Valencia–, recaído en los autos de Ejecución de Títulos Judiciales n.º 762/2006, condenando a D. M. S. C. a otorgar escritura pública a favor de M. G. J., señalándose en dicho Auto, textualmente: Por tanto, y con independencia de las relaciones entre el Sr. G. J. y la Sra. G., por la liquidación de sus bienes en común, no puede el ejecutado –M. S. C.– dejar de cumplir aquello a que viene obligado en virtud del título judicial en cuya virtud se insta la ejecución, y niega la legitimación ad causam del ejecutante, dejando sin contenido el pronunciamiento judicial. Por ello entendemos que procede la desestimación del recurso, y la confirmación de la resolución recurrida. - Al presente escrito se acompañan los siguientes documentos: a-: Escritura original de elevación a público de contrato privado de compraventa de vivienda de VPO, efectuada entre D. M. S. C. y DÑA. F. S. M., en calidad de vendedores, y D. M. G. J., en calidad de comprador, en fecha ocho de octubre de dos mil ocho. b-: Copia de la sentencia dictada por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo en los autos de recurso de casación N.º 648/1997, en fecha dos de octubre de dos mil dos –NOTA: Se acompaña copia simple de la sentencia citada por haber sido totalmente imposible poder obtener una copia testimoniada de la misma–. c-: Copia testimoniada del Auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º Tres de Requena –Valencia–, en los autos de Juicio Ordinario N.º 369/2003, en fecha veintiocho de Marzo de dos mil cinco. d-: Copia testimoniada del Auto dictado por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Valencia, en los autos de rollo N.º 941/2007, en fecha cinco de mayo de dos mil ocho. e-: Copia testimoniada del Auto dictado por el Juzgado de primera Instancia e Instrucción N.º Tres de Requena –Valencia–, en los autos de ejecución de títulos judiciales N.º 762/2006, en fecha cuatro de Septiembre de dos mil siete. f-: Certificación Literal de Matrimonio de D. M. G. J. y DÑA. M. D. G. V., obrante el la Sección Segunda, Tomo n.º 5.ª, Página n.º 045, del Registro Civil de Cheste –Valencia– (...).».

V

Se comunica la interposición del recurso a la Notaria autorizante y habiendo transcurrido el plazo a que se refiere el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, el Registrador emite informe el día 11 de agosto de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 3, 18 y 326 de la Ley Hipotecaria; artículos 1224, 1225, 1227, 1259 y 1892 del Código Civil; 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 206 y 212 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 34 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de octubre de 1992, y 28 de mayo de 1996, 12 de mayo de 1998, 9 de mayo de 2003, 14 de octubre de 2006 y 4 de noviembre de 2008.

1. En el presente recurso se ha de determinar si procede o no la inscripción de una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa de una finca urbana, concurriendo la circunstancia de que en el documento privado de compraventa figuran como compradores los esposos don M. G. J. y doña M. D. G., consignándose las circunstancias personales de ambos –nombre, apellidos, domicilio y D.N.I., pero sin expresión de su régimen económico-matrimonial–, y manifestándose en la estipulación primera del contrato, de forma expresa, que se vende la finca a favor de ambos, quienes la aceptan y compran, si bien en tal documento privado no consta la firma de la esposa, apareciendo consignada tan solo, por la parte compradora, la del esposo. En la escritura de elevación a público del documento privado el esposo, ahora recurrente, figura como único comprador y solicita que la finca se inscriba a su nombre con carácter privativo. En la escritura pública se invocan unas capitulaciones matrimoniales que no se acompañan, si bien aparece incorporada a la escritura certificación del Registro Civil en que consta la indicación al margen de la inscripción del matrimonio de su existencia, pero sin identificar cuál fue el concreto régimen convenido. Se aportan junto con la escritura calificada fotocopias de cierta documentación judicial relativa a procedimientos seguidos contra el constructor-vendedor, en cuya demanda inicial figuraban como actores los esposos don M. G. J. y doña M. D. G., –es decir, los mismos que figuran como compradores en el documento privado–, incluyendo un auto dictado en ejecución de sentencia, recaída en primera instancia y confirmada en apelación, de 4 de septiembre de 2007, por el que se condena al constructor a otorgar escritura de elevación a público del contrato privado de compraventa «con independencia de las relaciones entre el Sr. G. J. y la Sra. G., por la liquidación de sus bienes en común».

Tres son las razones que opone el Registrador para acceder a la inscripción en la forma pretendida: «1.º Por no aportar escritura de Capitulaciones Matrimoniales. 2.º Por no aportar los testimonios judiciales de las siguientes resoluciones: - Tribunal Supremo de fecha dos de octubre del 2002. Autos del Juzgado de Requena número tres, de fecha 25 de marzo de 2005 y 4 de septiembre de 2007. - Audiencia Provincial de Valencia, Sección 6.ª de fecha 5 de mayo de 2008. Y 3.º No obstante, aun cuando en la escritura de Capitulaciones Matrimoniales se hubiera pactado el Régimen de Separación de Bienes –y sin perjuicio de que las resoluciones judiciales citadas dispongan otra cosa–, en el presente supuesto será necesaria la comparecencia en la escritura de Doña M. D. G. V., ya que en el documento privado de Compraventa la finca se adquiere para Don M. G. G y Doña M. D. G. V., que puede interpretarse en un doble sentido: - Que la finca se adquirió con carácter ganancial porque el precio con que fue pagada tenga dicho carácter, por lo que en virtud del principio de subrogación real, motiva que la finca tiene dicho carácter, con independencia de cual fue la fecha de las capitulaciones matrimoniales. - Que la adquisición se haya realizado para ambos cónyuges con carácter privativo, en cuyo caso, además de la comparecencia de Doña M. D. G. V., será necesario que se fijen las cuotas o participaciones que correspondan a cada uno en la finca».

Frente a ello alega el recurrente, en sustancia, que la inclusión de la esposa en el contrato privado de compraventa fue debido a un error del constructor que vendió la finca; que igualmente por error de su abogado se incluyó a la esposa en el escrito de demanda presentada ante un Juzgado de Requena contra el vendedor en el ejercicio de acciones nacidas de aquel contrato; que el dinero con que se pagó el precio íntegro de la compra era privativo del propio esposo; y que el régimen económico del matrimonio en el momento de la firma del contrato era el de separación de bienes en virtud de escritura de capitulaciones matrimoniales otorgada el 20 de mayo de 1986, fecha anterior a dicha firma.

2. Como cuestión previa hay que señalar que con la interposición del recurso ante esta Dirección General el recurrente ha aportado determinados documentos judiciales (relacionados circunstanciadamente en el párrafo final del apartado IV de los Hechos de esta Resolución, y a los que se refiere el punto 2.º de la calificación del Registrador antes transcrita), que no pueden tenerse en cuenta por no haber sido presentados al Registrador en el momento de la calificación, debiendo resolverse el recurso sólo a la vista de los documentos que fueron aportados originariamente en tiempo y forma al solicitar su calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de la calificación que hayan de merecer en caso de nueva presentación en el Registro de la Propiedad de dicha documentación junto con la escritura principal a la que complementan, y que ahora, por el motivo indicado, no cabe prejuzgar.

3. Dos son los problemas planteados en el recurso: en primer lugar, el valor que ha de darse a unas meras fotocopias de una escritura de capitulaciones matrimoniales y de determinadas resoluciones judiciales que se aportan como documentos complementarios; en segundo lugar, si es necesaria la comparecencia en la elevación a público de un documento privado de quien aparece como uno de los dos compradores, pero sin que haya firmado el documento privado, con la particularidad de que se pretende que la inscripción se verifique sólo a nombre del otro comprador que firmó el mismo y, en conexión con esta segunda cuestión, si puede entenderse acreditado en el presente caso que el régimen económico matrimonial de los compradores, en el momento del otorgamiento del referido contrato privado, era el de separación de bienes.

4. Con relación al primer problema planteado, como reiteradamente ha establecido este Centro Directivo, es principio básico de nuestro Derecho hipotecario que, como regla general, sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro. Tratándose de documentos notariales, la copia autorizada o el testimonio notarial correspondiente; y tratándose de documentos judiciales, las copias certificadas y los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los Secretarios Judiciales –a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él (vid. artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)–, y que, conforme al artículo 319.1 de la Ley riuaria, hacen prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce tal documentación, requisitos de forma que no se cumplen en el presente caso respecto de los documentos complementarios a que se refieren los apartados 1.º y 2.º de la nota de calificación del Registrador antes transcrita, y que por tal motivo han de confirmarse.

5. En cuanto a la segunda cuestión planteada, del simple cotejo entre uno y otro se observa que resulta contradictorio el contenido del documento público presentado con el contrato privado protocolizado en el mismo. En el primero, se da por hecho que la compra fue efectuada sólo por el firmante del documento sin que se realice aclaración alguna de la razón por la que se excluye a quien en dicho momento era su cónyuge y que figuraba también como parte compradora. Esta contradicción es lo suficientemente relevante para que no pueda practicarse la inscripción solicitada.

En efecto, en el caso que nos ocupa tres son las posibles causas de tal discordancia: 1.º que el documento privado se extendió por error y que no debió nunca figurar como parte compradora la que no firmó el documento; 2.º que no hubo tal error y que se pretende la novación del primitivo contrato, novación que al no haber sido ratificado ni expresa ni tácitamente por doña M. D. G. V. es inoponible a la misma; 3.º que la parte compradora

estaba constituida por ambos cónyuges, actuando el marido en ejercicio de facultades conferidas en virtud de un mandato representativo en forma escrita o verbal, no acreditado, o en calidad de gestor de negocios ajenos, y que el silencio en la elevación a público de uno de ellos se debe a un error de este último documento y no del primero.

En los dos primeros supuestos no basta una declaración unilateral por quien aparece como comprador para rectificar el supuesto error padecido, sino que también sería precisa la declaración expresa en tal sentido, aclaratorio de la contradicción, de la parte vendedora, además del consentimiento de los dos compradores iniciales y no sólo de uno de ellos (cfr. artículos 1261.1.º y 1224 del Código Civil). En cuanto a la posibilidad de la existencia de un mandato representativo o una gestión de negocios ajenos, genera una situación de pendencia que sólo devendría firme bien por la ratificación del representado, bien por la revocación de la otra parte contratante (cfr. artículos 1259, 1727 y 1829 del Código Civil), ninguna de cuyas hipótesis se ha producido. Finalmente, tampoco se puede dar por probada la existencia del régimen de separación de bienes invocado, a los efectos de este recurso, toda vez que ni la copia auténtica de la escritura de capitulaciones matrimoniales se aportó al Registrador en el momento de la calificación, ni la certificación de la inscripción del matrimonio del Registro Civil incorporada a la escritura contenía la indicación del específico régimen capitular convenido (cfr. artículos 1333 del Código Civil, 77 de la Ley sobre el Registro Civil y 266-IV del Reglamento del Registro Civil), por lo que no puede desvirtuar los fundamentos anteriores la afirmación de que rige entre los esposos el régimen económico de absoluta separación de bienes entre los cónyuges, ni tampoco la declaración de que el bien se adquiere con carácter privativo para el patrimonio del esposo, dado que no está acreditada fehacientemente la privatividad del precio pagado en la compraventa, que podría haber tenido un origen ganancial (cfr. artículos 1361 del Código Civil y 95.2 del Reglamento Hipotecario).

En suma, tratándose de una elevación a público de documento privado, dado que en modo alguno consta expresamente su carácter novatorio (cfr. artículo 1224 del Código Civil), y a fin de evitar trasladar al Registro posibles errores que sólo por el común acuerdo de los interesados pueden ser salvados, son acertadas las observaciones que hace el Registrador en la nota de defectos al exigir, tal como está redactado el documento calificado y el privado que le sirve de antecedente, la comparecencia de la que aparece como compradora en el documento privado de compraventa.

Esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación recurrida y desestimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 9 de abril de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.