

modernamente por la de 31 de octubre de 1983 sobre la imposibilidad física y jurídica de operar la misma a quien ya se halla en posesión de la cosa comprada, incluso como arrendatario; que la declaración del Auto sobre la falta de voluntad traslativa del primero de los contratos privados es contraria a la interpretación literal de sus términos y a la sistemática del conjunto de sus cláusulas, de las que cabe deducir que existió una transmisión de propiedad, seguida de otras en las que el consentimiento de los contratantes sucesivos es elemento esencial de los contratos respectivos, y ese mismo consentimiento necesario para su elevación a escritura pública.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.261.1, 1.262, 1.224 y 1.225 del Código Civil; 2.11.º y 18 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento.

1. En el supuesto de hecho que ha dado lugar al presente recurso, determinada compañía mercantil, como dueña de un edificio, vende en documento privado una cuota indivisa del mismo, concretando el derecho adquirido en el uso de un determinado piso que se dice arrendado al comprador, estipulando que en el momento en que se lleve a cabo la división material de la cosa común se adjudicará al adquirente el dominio del piso en que se ha concretado el uso, fraccionándose el pago del precio de la venta, al que se irán imputando los cánones arrendaticios, y convirtiéndose en que el impago de los plazos aplazados implicará la resolución de la compraventa. En virtud de posteriores documentos privados el vendedor inicial se limita a dejar constancia de la recepción de comunicaciones de las transmisiones sucesivas, hasta tres, de los derechos derivados del contrato inicial con subrogación de los respectivos adquirentes en los derechos y obligaciones derivados del mismo. Y por escritura pública, que es la objeto de la calificación recurrida, la vendedora original y el último de los adquirentes en virtud de las transmisiones operadas, elevan a públicos los diversos documentos privados de compraventa y reconocimiento en virtud de los cuales, según dicen, el último de los adquirentes deviene propietario de una concreta finca, resultado de la división en régimen de propiedad horizontal del edificio original llevada a cabo unilateralmente por el primer vendedor.

Se suspende la inscripción por entender que se requiere el consentimiento auténtico de los sucesivos adquirentes y, a la vez, transmitentes, argumento que revoca el Auto apelado al considerar que no cuestionándose la adquisición por el último de aquellos tan sólo existe un problema de tracto sucesivo que vista la inexistencia de modo en las adquisiciones anteriores, hasta la última, no cabe plantear, existiendo por tanto una sola transmisión dominical, la operada por el titular registral e inicial vendedor en favor del último de los adquirentes.

2. La fundamentación del Auto apelado no puede mantenerse. El vendedor original y actual titular registral, frente a lo que entiende aquella resolución, no transmite su derecho al último de los adquirentes, sino que se limita a reconocer su previa transmisión a otro, y la adquisición que se pretende inscribir no es la resultante de aquel primer acto dispositivo, sino de otro que es el último eslabón de todas las sucesivamente operadas. Siendo presupuesto de la inscripción la previa calificación de la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), todas aquellas transmisiones que hayan tenido lugar desde el titular registral hasta el último adquirente quedan sujetas a ella, pues aunque se admitiera la tesis del Auto apelado de que no se había consumado la transmisión del dominio de la finca por falta de tradición hasta el momento del otorgamiento de la escritura pública y hubieran de considerarse aquellas transmisiones intermedias como de la posición contractual de los sucesivos adquirentes, la existencia y validez de todas ellas condiciona la de la última, y esa existencia y validez no la acredita tan sólo la aceptación del cedido, único elemento del negocio de cesión que consta en este caso, sino esencialmente del consentimiento, capacidad y legitimación de los sucesivos cedentes y cesionarios, la existencia y licitud de sus respectivas causas, e incluso de la observancia de las formas que según la naturaleza del negocio fueran exigibles —piénsese en la posibilidad de que alguna de esas transmisiones, de las que la única constancia es el reconocimiento de su existencia por un tercero, lo hubiera sido por donación—, elementos todos ellos ausentes en el documento calificado.

3. Sin necesidad de entrar en el examen de la naturaleza jurídica del negocio por el que se eleva a escritura pública un documento privado, las declaraciones de voluntad en él emitidas, aunque limitadas a dar forma pública a otro preexistente, el contenido en aquel documento, tienen entre otros un evidente valor reconocitivo de su existencia y contenido —recuérdese que el artículo 1.224 del Código Civil habla de reconocimiento del acto o contrato, no del documento—, pero tan sólo con relación a quien

las formula. Es por ello que en el caso de contratos bilaterales o plurilaterales, tanto su revestimiento de forma pública como la autenticidad que con aquel reconocimiento implícito adquieren exigen la concurrencia al otorgamiento de la escritura de todos los que en ellos fueron parte o sus herederos, y así ha de deducirse tanto de las reglas generales en materia de contratación (artículos 1.261.1.º y 1.262 del Código Civil), como del propio valor unilateral del reconocimiento (cfr. artículo 1225).

En el supuesto objeto del presente recurso aquella concurrencia se ha limitado a una de las que fueron parte en el primero de los contratos y otra de las que lo fue en el último, sin que lo hayan hecho las restantes que en ellos intervinieron ni las que lo fueron en los intermedios, por lo que ha de concluirse que en el documento calificado no se contiene un título traslativo susceptible de inscripción conforme al artículo 2.1.º de la Ley Hipotecaria y por tanto no es hábil a efectos de inscripción pues ni en él funda inmediatamente su derecho la persona que la pretende, ni hace fe en cuanto al contenido que se pretende ha de ser objeto de la misma según exige el artículo 33 del Reglamento Hipotecario. Sin que, por último, se observen impedimentos para que de ser imposible conseguir el consentimiento de todos los interesados pueda solventarse el problema a través de un expediente de dominio.

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

Madrid, 14 de mayo de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

**13283** *RESOLUCIÓN de 28 de mayo de 1999, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se emplaza a los interesados en el recurso contencioso-administrativo número 114/1999, interpuesto ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares.*

Ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, don Luis F. Calderón Ramos, ha interpuesto el recurso contencioso-administrativo número 114/1999, sobre pruebas selectivas para ingreso en el Cuerpo de Oficiales de la Administración de Justicia, turno libre, convocadas por Orden de 30 de agosto de 1991.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto emplazar a los interesados en el mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio de 1998, para que puedan comparecer ante la referida Sala en el plazo de nueve días.

Madrid, 28 de mayo de 1999.—El Director general, Juan Ignacio Zoido Álvarez.

Ilmo. Sr. Subdirector general de Medios Personales al Servicio de la Administración de Justicia.

## MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

**13284** *RESOLUCIÓN de 24 de mayo de 1999, de la Dirección General de Seguros, por la que se autoriza la sustitución de la entidad depositaria del Fondo Firestone Hispania Pensión, Fondo de Pensiones.*

Por Resolución de 13 de enero de 1993, se procedió a la inscripción en el Registro Administrativo de Fondos de Pensiones establecido en el artículo 46 del Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 1307/1988, de 30 de septiembre, del Fondo Firestone Hispania Pensión, Fondo de Pensiones (F0354), concurrendo como entidad gestora «Gestión de Previsión y Pensiones, Sociedad Anónima», Entidad Gestora de Fondos de Pensiones (G0133) y «Caja Postal, Sociedad Anónima» (D0054), como entidad depositaria.