

tamentaria del causante, fue dictada sentencia con fecha 21 de diciembre de 1998, declarando que la finca mencionada es jurídicamente indivisible y deberá procederse a la venta en pública subasta, con intervención de terceras personas, repartiendo entre los herederos y legatarios el precio que se obtenga.

Con fecha 21 de julio de 2000, fue dictado Auto por el Juzgado antes citado, en el que se aprueba el remate llevado a efecto en las subastas celebradas de la finca descrita a favor de doña Pilar Serrano Garvín.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Tarragona, n.º 3, testimonio del anterior auto fue calificado con la siguiente nota: «Se reitera la nota de calificación de defectos de fecha 19 de septiembre de 2002, en el sentido de que; Se deniega la inscripción del presente documento judicial al haberse entablado la demanda contra persona distinta del titular registral, artículo 20 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario. Contra la presente nota de calificación podrá interponerse recurso gubernativo en el plazo de un mes, computado desde la fecha de la notificación, en este Registro y para la Dirección General de los Registros y del Notariado, de conformidad con lo establecido en los artículos 322 y siguientes del Reglamento Hipotecario, según redacción dada por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre de 2001. Esta nota de calificación se comunica al presentante, al Notario autorizante del documento, o en su caso autoridad autorizante del documento referenciado a continuación, y se ha hecho constar al margen del asiento de presentación correspondiente. Tarragona, 20 de diciembre de 2002. El Registrador». Firma ilegible.

III

La Procuradora de los Tribunales, doña María de la Concepción de Castro y Fondevilla, en nombre de doña Pilar Serrano Garvín, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que se considera que se demanda a los herederos legales del titular registral, lo que consta en el fundamento primero de la Sentencia. 2. Que conforme a las Resoluciones de 12 de febrero de 1996 y 13 de febrero de 1992, ha quedado sentado que el respeto a la función jurisdiccional se impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por tanto, los Registradores de la Propiedad. Que no es el Registrador sino a los interesados a quienes incumbe la defensa de los derechos que entiendan han sido violados por la resolución judicial accediendo a los cauces procesales adecuados. 3. Que la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil en su Disposición Transitoria sexta y por aplicación del artículo 521 dispone que para el acceso a los Registros públicos de las Sentencias declarativas y constitutivas no será necesario el despacho de ejecución y su inscripción en dichos registros se llevará a efectos de certificación o, en su caso, el oportuno mandamiento judicial.

IV

El Registrador de la Propiedad, informó: Que el recurrente olvida el artículo 100 del Reglamento Hipotecario y 20 de la Ley Hipotecaria. Que doña Pilar Serrano Garvín no demandó al titular de la finca registral 932, puesto que dicha finca aparece inscrita a favor de doña Josefa, G. M., persona distinta de cualquiera de los demandados antes citados.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 14, 18, 20 y 326 de la Ley Hipotecaria y 127 de su Reglamento.

1. Se debate en el presente recurso acerca de la inscripción del testimonio de una propuesta de auto en la que el juez propone aprobar el remate a favor del demandante de una finca sacada a pública subasta por haberse procedido en vía de apremio contra los bienes del demandado en base a una sentencia cuyo fallo no había sido ejecutado voluntariamente por éste. Sin embargo, la sentencia, que se acompaña al testimonio, es fruto de una demanda para la división de la cosa común interpuesta por un coheredero contra los demás. En ella, el Juez, tras declarar que la finca es jurídicamente indivisible, falla se venda en pública subasta. La finca se halla inscrita a nombre de una mujer ya fallecida, a quien heredó su marido, también fallecido, y de quién traen causa los herederos litigantes. El Registrador deniega la inscripción por haberse entablado la demanda contra personas distintas de la titular registral.

2. Debiéndose ceñir la resolución del recurso al defecto apreciado por el Registrador (cfr. artículos 326 de la Ley Hipotecaria y 127 de su

Reglamento), el defecto ha de ser confirmado. No cabe duda de que, para inscribir la aprobación del remate en favor de determinada persona a consecuencia de la subasta pública de una finca respecto de la que un copropietario ha ejercido la «actio communi dividundo», es necesario que la finca aparezca inscrita a nombre del comunero actor y de los demás copropietarios demandados (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Procede, pues, la confirmación del defecto, aunque éste se refiera tan sólo a la previa inscripción a favor de los demandados.

3. No obstante, de la nota del Registrador, al denegar la inscripción y no suspenderla, se deduce que el defecto ha sido calificado como insubsanable. En este aspecto, la nota debe ser revocada. Y ello porque, tal y como resulta de la sentencia y aunque no conste que al Juez se le haya acreditado, los comuneros, demandante y demandados, son propietarios de la finca por ser los herederos del heredero de la titular registral. De modo que, para poder inscribir el remate, y subsanar el defecto, bastará acreditar, mediante la aportación de la documentación pertinente (cfr. artículo 14 de la Ley Hipotecaria), que demandante y demandados son los herederos de su causante y éste a su vez el único heredero de la titular registral.

Esta Dirección general ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota del Registrador si bien revocando la naturaleza insubsanable del defecto y en los términos que resultan de los fundamentos anteriores.

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, 14 de noviembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Tarragona, 3.

23254 *RESOLUCIÓN de 15 de noviembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Gilsanz Rico, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Cuéllar, doña Belén Merino Escobar, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Carlos Marina Villanueva, en nombre de don Antonio Gilsanz Rico, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Cuéllar, doña Belén Merino Escobar, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio.

Hechos

I

En expediente de dominio n.º 38/99, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia de Cuéllar, a instancia de don Antonio Gilsanz Rico, para la reanudación del tracto sucesivo de la finca registral 10.533 del término municipal de Fuentepelayo perteneciente al Registro de la Propiedad de Cuéllar, fue dictado auto con fecha 10 de octubre de 2000 en el que se declara justificado el dominio de don Antonio Gilsanz Rico sobre la finca referida, ordenándose la cancelación de la inscripción contradictoria de dominio.

II

Presentado testimonio del citado Auto en el Registro de la Propiedad de Cuéllar fue calificado con la siguiente nota: «En Cuéllar a 30 de julio de 2002. Antecedentes de Hecho. Primero.—Con fecha de hoy se presenta en este Registro testimonio de auto judicial recaído en expediente de dominio 38/99 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia de Cuéllar, don Antonio Gilsanz Rico para la reanudación a su favor del tracto interrumpido de la finca registral 10.533 del término municipal de Fuentepelayo perteneciente a este Distrito Hipotecario. Segundo.—En el día de la fecha el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe en los siguientes términos: Fundamentos Jurídicos. Primero.—Conforme 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. Conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, la calificación de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. En materia de calificación de expedientes de dominio resultan aplicables los artículos 198, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 272 a 277 de su Reglamento. Segundo.—En el presente caso, concurren las siguientes circunstancias que impiden dicha inscripción: 1. El presente expediente de reanudación de tracto sucesivo, carece en principio de causa o justificación, al no existir verdadera interrupción del tracto registral, según se deduce del contenido de los asientos del Registro y del testimonio del auto calificado, ya que la finca interesada consta inscrita en cuanto a una quinta parte indivisa de una cuarenta y nueve parte indivisa del total a favor del propio transmitente, y las restantes partes indivisas constan inscritas a favor de las mismas personas de las que el promotor alega haber adquirido directamente su dominio o bien de herederos de dicho titular registral en cuanto a las participaciones indivisas de Asunción y Emilio G.G. Tercera.—Esta calificación será notificada en el plazo de diez días desde su fecha al presentante del documento y a la autoridad judicial que expide el documento calificado, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 2 de noviembre del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Parte Dispositiva.—Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación; doña Belén Merino Espinar, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Cuéllar, Acuerda: 1. Calificar el documento presentado y reseñado en el apartado de Antecedentes de Hechos en base a los Fundamentos de Derecho reseñados, de conformidad con el criterio reiterado en esta materia por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones entre otras de 12 de marzo de 1999, 9 de octubre de 2000 y 27 de julio de 2001; y en consecuencia, 2. Denegar la inscripción solicitada. Contra esta calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde su notificación, en la forma y por los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. El Registrador. Fdo.: Belén Merino Espinar.

III

El Procurador de los Tribunales, don Carlos Marina Villanueva, en nombre de don Antonio Gilsanz Rico, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que en cuanto al expediente de reanudación del tracto carece de causa, hay que señalar que la compraventa de la finca se realizó ante el Notario don Ignacio Zabala Cabello de Madrid, compareciendo únicamente doña María Gloria G. C., actuando como mandatario verbal de todos los vendedores (siendo 21 los propietarios o herederos), según se expresa en la propia escritura pública: así como don José M-H., que actúa como mandatario verbal del comprador don Antonio Gilsanz Rico. Que ante la imposibilidad de obtener la ratificación oportuna de los referidos mandantes verbales, es por lo que se entiende que la única posibilidad de inscribir la finca era acudiendo al oportuno expediente de dominio. 2.º Que se considera que el expediente de dominio es una potestad de cada individuo para acceder al Registro de la Propiedad, potestad que se convierte en única opción para la posibilidad de acceso de la finca referida al Registro de la Propiedad por la imposibilidad material de obtener las ratificaciones referidas. Que la causa o justificación del expediente de dominio de reanudación del tracto fue valorada y enjuiciada por el Juzgado de Primera Instancia de Cuéllar a lo largo del Procedimiento donde nunca el Juzgado ni el Ministerio Fiscal advirtieron ninguna falta de causa ni de justificación para la pretensión solicitada. Que se considera que el Registrador se ha extralimitado en sus funciones en las referidas actuaciones. Que en cuanto al argumento de ser el mandante titular de una cuota, lo cual está asumido por el Juzgado, por lo que no es inconveniente para solicitar la reanudación del tracto sucesivo del resto de la Propiedad. Que se citan las Resoluciones de 22 de mayo de 1913, 24 de diciembre de 1917, 11 de febrero de 1956 y 20 de junio de 1990. Que se considera que ante la resolución del Juzgado no cabe otra opción que limitarse a cancelar las inscripciones contradictorias mencionadas y proceder a la inscripción a favor del actor de la totalidad de la finca. La salvaguardia del Registro se atribuye con exclusividad a los Jueces y Tribunales, nunca a los Registradores (Resoluciones de 3 de junio de 1992, 11 de abril de 1991 y 27 de febrero de 1977). Que hay que señalar lo que manifiesta la Resolución de 9 de octubre de 2000.

IV

La Juez del Juzgado de Primera Instancia de Cuéllar, informó sobre la tramitación del Expediente de Dominio 38/1999

V

La Registrador de la Propiedad informó: Que se deduce del auto calificado la falta de congruencia en el procedimiento seguido y los defectos que resultan de los asientos del Registro, que impiden la inscripción solicitada ya que en el presente supuesto no nos encontramos ante un supuesto de reanudación de tracto interrumpido. Que no se puede admitir la invocación que el recurrente hace en su escrito del artículo 24 de la Constitución. Que procede mantener el criterio reiterado en esta materia por la Dirección General fundamentado en la Resoluciones de 4 de enero de 2002, 18 de marzo de 2000, 25 de febrero y 13 de abril de 1999, 10 de diciembre de 1998, entre otras, que defienden la excepcionalidad del expediente de dominio. Que en el presente supuesto no se trata de una interrupción de tracto sucesivo, ya que la finca consta inscrita y en cuanto a una quinta parte indivisa de una cuarenta y nueve parte indivisa a favor del mismo promotor del expediente; en cuanto a treinta y cuatro cuarentanueveavas partes indivisas y cuatro quintas partes indivisas de otra cuarenta y nueve partes que constan inscritas a favor de las mismas personas de las que en el propio testimonio se alega trae causa el recurrente en virtud de la escritura de compraventa invocada como título de adquisición, tampoco hay interrupción de tracto registral alguno, al no existir transmisión intermedia alguna que suplir y debiéndose proceder a la inscripción del título de adquisición alegado con cumplimiento de todos los requisitos legales para ser válidos (Resoluciones de 7 de enero de 2000, 7 de julio de 1997, 1 de junio de 1996 y 5 de julio de 1991); y, por último, en cuanto a las trece cuarenta y nueve partes indivisas inscritas a favor de don Emilio y doña Asunción G.G, personas de las que los vendedores traen causa directa como herederos, tampoco existe tracto registral interrumpido como ha establecido las Resoluciones de 4 de enero de 2002, 9 de octubre de 2000 y 18 de marzo de 2000. Que, por otra parte, al estar aparentemente documentados públicamente todas las transmisiones realizadas desde el titular registral hasta los propietarios actuales carecería de razón el expediente de reanudación de tracto de carácter supletorio, pues la forma normal de reanudar el mismo será la presentación de la documentación correspondiente que previo el pago de los impuestos que corresponden podrá tener acceso al Registro (cfr. Resolución de 12 de marzo de 1999).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 20, 40, 82, 198, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, 100 y 209.1 de su Reglamento y la Resolución de 18 de marzo de 2000.

1. Se debate en el presente recurso acerca de la posibilidad de inscribir el testimonio de un auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo cuando el título del actor, propietario ya de una cuota indivisa, consiste en una escritura de compraventa por la que adquirió las cuotas restantes a los demás comuneros, algunos titulares registrales como él y otros, herederos de titulares ya fallecidos. La Registradora deniega la inscripción por entender que no hay verdadera y propia interrupción del tracto.

2. El defecto debe ser mantenido. Sean cuales fueren las causas que impidieron la inscripción del título del actor, hallándose la finca inscrita a nombre de las personas de quienes éste trae causa, no puede haber interrupción del tracto.

3. Alguna duda pueden plantear las cuotas inscritas a nombre de personas fallecidas en el momento de otorgar la escritura y que fueron transmitidas por sus herederos. Ahora bien, tal y como tiene declarado este Centro Directivo, no hay verdadera y propia interrupción del tracto sucesivo cuando el promotor del expediente ha adquirido de los herederos del titular registral (cfr. Resolución de 18 de marzo de 2000).

4. En conclusión, no hay verdadera y propia interrupción del tracto sucesivo ya que no hay una cadena de transmisiones desde el titular registral al actual propietario que no sea posible hacer constar en el Registro por no disponerse de la documentación adecuada para ello.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el defecto y la nota de la Registradora.

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, 15 de noviembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Moñís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Cuéllar.

23255 *RESOLUCIÓN de 17 de noviembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don José-Luis Martínez Gil, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Alcalá de Henares (Registro n.º 3-II) doña María Nardiz Prado a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don José-Luis Martínez Gil contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Alcalá de Henares (Registro n.º 3-II) doña María Nardiz Prado a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

En escritura autorizada por Notario de Madrid don José-Luis Martínez Gil el 5 de noviembre de 2002, se expone que la sociedad inmobiliaria Segunda Alvega, S.A. es «titular formal» de cierto piso que «el 18 de septiembre de 1976, desde cuyo momento tiene la posesión de la finca la parte compradora...», «...vendió a los cónyuges don Jacinto V.C. y doña Rosa F.C., que compraron la vivienda descrita..., en cuyo acto se entregó». Se expone asimismo que dicha sociedad fue absorbida por otra y ésta por una tercera denominada «Realizaciones Patrimoniales, S.A.», la cual otorga con los referidos compradores la escritura ahora calificada. En el encabezamiento del instrumento se califica éste de «formalización de compraventa», reiterándose tal calificación en el juicio de capacidad así como en la parte dispositiva, estipulación primera (en la que se expresa que las partes «formalizan la venta» y don Jacinto V.C. y doña Rosa F.C. «aceptan la compra»). En la estipulación quinta se expresa que «la compraventa formalizada por medio de esta escritura fue pactada entre las partes contratantes mediante documento privado, suscrito el día 18 de septiembre de 1976». En la parte expositiva, en el apartado de «gastos generales de la comunidad de propietarios» se asevera que «dado que la venta que se eleva a público en la presente escritura se realizó el día 18 de septiembre de 1976... la parte vendedora no puede realizar manifestación alguna sobre gastos de la comunidad».

II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 3 de Alcalá de Henares fue calificada, el 4 de diciembre de 2002, con la siguiente nota: «... Fundamentos de derecho: No se inserta en el título ni aporta el contrato privado que se eleva a público, constando la finca inscrita a favor de Inmobiliaria Segunda Alvega, S.A. Para inscribir esta escritura tiene, o bien que acompañarse el contrato privado a que se refiere el título, o bien aportarse las escrituras de fusión por las que la sociedad Realizaciones Patrimoniales, S.A., ha sucedido a la sociedad titular registral, Inmobiliaria Segunda Alvega, S.A. Como consecuencia de dicho defecto el Registrador que suscribe ha acordado no practicar la inscripción solicitada considerándose el defecto subsanable...».

III

Mediante escrito fechado el 2 de enero de 2003, el Notario autorizante de la escritura calificada interpuso recurso gubernativo, en el que alega: Que en la escritura no se eleva a público ningún contrato privado ni documento privado sino que se formaliza públicamente, se da forma notarial a un previo contrato de compraventa. Que si una venta se ha realizado hace muchos años no va a fingirse que se hace en este mismo momento, lo que, además, sería imposible respecto de la sociedad vendedora que se ha extinguido en virtud de absorción. Que, por lo demás, el recurrente

denuncia, de un lado, el incumplimiento de la legalidad en la notificación de la calificación (artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, a que remite el artículo 322 de la Ley Hipotecaria) y, de otro lado, la infracción del deber de motivación jurídica de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), al no citarse en la nota precepto ni doctrina jurisprudencial alguna.

IV

Prevía notificación establecida en el artículo 327 de la vigente Ley Hipotecaria, el comprador, mediante escrito de 16 de enero de 2003, alegó: Que no llega a entender que sea un problema el que se haya perdido el documento privado, del que dice que sólo existe una fotocopia pero no el original firmado, cuando en la escritura lo que se hace es dar forma pública al contrato convenido, pero no se eleva a público documento alguno, lo que es normal y reconocido en múltiples resoluciones de esta Dirección, la última de 27 de noviembre de 2002. Que si se ha perdido el documento privado sería inadmisibles, por absurdo, que, entonces, ya no hubiera posibilidad de formalizar la venta en escritura.

Asimismo, mediante escrito de 21 de enero de 2003, «Realizaciones Patrimoniales, S.A.» alegó: Que, desde que la inmobiliaria Segunda Alvega, S.A. construyera la urbanización de la que forma parte el piso concernido, se ha venido cumpliendo con la obligación de formalizar las innumerables compraventas realizadas en su momento por la sociedad absorbida, dotando de título inscribible a los compradores, a medida que éstos se lo solicitaran, sin que hasta la fecha se produjese problema de inscripción alguno. Que es común que los compradores hayan extraviado el documento privado dado el transcurso del tiempo, si bien se tiene constancia de la fecha y demás datos de la compraventa precisos para su formalización, y los interesados, en la mayoría de los casos, tienen a su nombre los recibos del Impuesto de Bienes Inmuebles.

V

La Registradora de la Propiedad informó que desiste del defecto relativo a la acreditación de la fusión de la sociedad transmitente, y respecto del otro defecto: 1.º Que al documento presentado le falta un elemento: el documento privado, ya que del texto de la escritura se desprende que existe un documento privado de compraventa que se eleva a público; 2.º Que, según la sentencia de 12 de mayo de 1994 del Tribunal Supremo, es doctrina de la Sala 1.ª respecto de la cuestión de la elevación a escritura pública de un documento privado, la de que los contratos constituyen un todo orgánico; 3.º Que, a su juicio, la elevación del contenido —contrato de compraventa— supone la del continente —documento privado—, salvo que se haga con efectos absolutamente novatorios; y hay que tener presente, además, dicho documento privado pudiera tener elementos que afecten a la calificación de la Registradora, tales como el estado civil del comprador a la fecha del mismo; 4.º Que se contradicen vendedor, que dice que no existe hoy en día el documento privado, y el comprador, según el cual hay una fotocopia del mismo. Que, una vez rectificada la escritura, si resultara que existe el documento privado, se procedería a inscribir la compraventa, como admiten las Resoluciones de 26 de febrero de 1999 y 27 de noviembre de 2002 de este Centro; y si lo que existe es dicha fotocopia, debe elevarse ya que «la fuerza probatoria de una fotocopia o copia simple de un documento privado», según la sentencia de 23 de enero de 2003 del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 1 de Valladolid, «es la misma que la del original mientras... su autenticidad... no sea cuestionada (arts. 268.2 y 326.1 de la LEC)». Que ello no significa que quede al arbitrio de las partes la elevación a público o no del documento privado bajo la manifestación de que éste no existe o ha desaparecido, ya que la obligación de las mismas es constatar la verdad, bajo responsabilidad de declaración inexacta en documento público.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.218, 1.224, 1.279 y 1.280 del Código Civil; 2, 3, 18, 19 bis, 20 y 327 de la Ley Hipotecaria; 1 y 17-bis de la Ley del Notariado; 33 del Reglamento Hipotecario; 1, 143 y 145 del Reglamento Notarial; y las Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 26 de febrero y 14 y 24 de mayo de 1999, 22 de marzo de 2001 y 23 de enero y 8 de febrero de 2003.

1. Como cuestión formal previa, debe recordarse que cuando la calificación del Registrador sea desfavorable lo más adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente es que, al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que, ya desde el primer momento, el interesado