

# RESOLUCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

A cargo de Antonio de LEYVA Y ANDIA  
Registrador de la Propiedad

## DERECHO HIPOTECARIO

1. *El expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, como procedimiento hipotecario de tipo especial que puede tener graves consecuencias para el actual titular registral, exige el cumplimiento de las formalidades y requisitos taxativamente establecidos por la Ley.*

A) Los asientos practicados en el Registro están, conforme al artículo primero de la Ley Hipotecaria, bajo la salvaguardia de los Tribunales, producen todos sus efectos en favor del titular registral y no pueden ser cancelados —fuera de los casos en que el derecho inscrito se extingue por declaración de la Ley o por su propia naturaleza— sin su consentimiento, manifestado en escritura pública o documento auténtico o, en su defecto, mediante el procedimiento judicial correspondiente.

B) Cuando por desidia de los que pudieron inscribir el título y dejaron de hacerlo durante mucho tiempo, se acude al procedimiento de reanudación del tracto sucesivo para que si, a juicio de la autoridad judicial, se es dueño de la finca, pueda proveérsele del título necesario para la inscripción y concordar la realidad jurídica con los libros del Registro, se manifiesta de nuevo la protección conferida a todo titular registral al exigirse en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria que durante la tramitación del expediente sea citado en debida forma y oído en el mismo, si las inscripciones contradictorias tienen menos de treinta años de antigüedad y sólo se le tendrá por renunciante a su derecho si no compareciese después de haber sido citado tres veces, una de ellas al menos, personalmente.

C) En el presente caso se alega haberse realizado la citación por edictos, en lugar de una notificación personal, por no conocerse el domicilio de la sociedad vendedora, siguiendo así lo preceptuado con carácter general por el artículo 269 de la ley de Enjuiciamiento Civil, pero aparte de que del propio expediente resulta que no se han agotado todos los medios para cumplir el trámite prescrito, y que la sociedad vendedora, con arreglo a los asientos del Registro Mercantil, está todavía vigente, por no constar su disolución, ha de resultarse especialmente que el expediente de reanudación del tracto como procedimiento hipotecario de tipo especial que puede tener graves consecuencias para el actual titular registral, exige el cumplimiento de las formalidades y requisitos taxativamente establecidos por la Ley para que el posible perjudicado tenga conocimiento de su existencia y no se encuentre cancelada su inscripción sin haber agotado todos sus medios de defensa. (Resolución de 6 de julio de 1964. B. O. del 2 de septiembre.)

2. *Puede anotarse en el Registro especial de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento, un mandamiento de embargo decretado sobre el derecho de arrendamiento y traspaso de un local comercial.*

A) El artículo 68 *d*<sub>1</sub> de la Ley de 16 de diciembre de 1964 prescribe que se anotarán en los libros correspondientes los mandamientos judiciales de embargo sobre bienes susceptibles de gravamen hipotecario, con lo que se crea una especie de Registro de gravámenes, que tiene como fundamento, de una parte, facilitar la liquidación de las cargas en el caso de que fueran posteriores a la hipoteca inscrita, y de otra, según apunta la propia exposición de motivos, arbitrar un medio por el cual el posible acreedor hipotecario pueda conocer la existencia de las afecciones judiciales, que impidan la constitución de una hipoteca mobiliaria, conforme prescribe el artículo dos de la Ley.

B) Si bien la hipoteca de establecimiento mercantil puede no extenderse a determinados elementos que forman parte del mismo, necesariamente debe comprender, según dispone el artículo 20 de la Ley, el derecho de arrendamiento del local, que constituye el fundamento sobre el que se asienta la garantía, y por ello, el embargo decretado debe ser anotado para que pueda surtir efectos e impedir que gravámenes posteriores adquieran un rango preferente en perjuicio de los acreedores con perturbación de la claridad del tráfico jurídico. (Resolución de 7 de julio de 1964. B. O. del 2 de septiembre.)

3. *Anotado un embargo sobre una finca ganancial, como consecuencia de juicio ejecutivo en fecha anterior a la reforma del artículo 1.413 del Código civil, no es necesario el consentimiento de la mujer al haber tenido lugar la subasta y auto de adjudicación con posterioridad a dicha reforma.*

A) Dada la legislación vigente al iniciarse el procedimiento ejecutivo, no había posibilidad de demandar a ambos cónyuges, ya que solamente en el marido concurría la circunstancia de estar legitimado pasivamente como titular de la sociedad de gananciales, y de esta forma quedaron fijadas en aquella fecha las partes intervinientes en el proceso, que finalizó después de la entrada en vigor de la reforma de la Ley de 24 de abril de 1958.

B) En consecuencia, se trata de una situación jurídica creada al amparo de una legislación anterior, que es forzoso respetar dada la regla general de irretroactividad contenida en el artículo 3 del Código civil y disposición transitoria primera del mismo cuerpo legal y la unidad del proceso en el que la adjudicación del inmueble no es más que el acto final y resultado obligado del procedimiento seguido, en el que se han cumplido todos los trámites y formalidades legales. (Resolución de 8 de septiembre de 1964. B. O. del 26 de septiembre.)

#### DERECHO CIVIL

*Designado en testamento un usufructuario, sin determinación del nudo propietario por estar afectado el llamamiento a una condición, no es ins-*

*cribible la adjudicación de la nuda propiedad de esos bienes, con condición resolutoria, a favor de otro heredero, en operaciones particionales practicar por contador partidor.*

A) Atribuido a doña María Miralles Gimeno conforme a lo dispuesto en la cláusula octava del testamento, el usufructo vitalicio de determinados bienes hereditarios, mientras permanezca soltera o casada sin hijos, este recurso plantea la cuestión de si podrá inscribirse a favor del otro heredero la nuda propiedad de estos mismos bienes sujeta a condición resolutoria, tal como lo ha hecho el contador-partidor en el cuaderno particional protocolizado.

B) Como ha declarado la Resolución de 5 de enero de 1959, el título básico para inscribir la transmisión hereditaria es el testamento, al que como ley de la sucesión tienen que someterse no sólo los interesados, sino también los contadores, quienes en el cumplimiento de su función no podrán alterar o modificar caprichosamente el contenido de las cláusulas testamentarias con el pretexto de una fiel interpretación, porque ésta, conforme al artículo 675 del Código civil, deberá ser sistemática y atenerse al sentido literal de las palabras cuando no aparezca claramente que fue otra la voluntad del causante.

C) La lectura de la cláusula discutida pone de relieve que la testadora dispuso de toda su herencia e instituyó en cuanto a una mitad de sus bienes a don Antonio Marrades, en pleno dominio y sin limitación, mientras que en la mitad restante fue instituida en usufructo doña María Miralles Gimeno, la cual, si tuviera descendencia adquiriría el pleno dominio, por lo que el derecho a la nuda propiedad de esa mitad indivisa de la herencia no se ha hecho depender sólo del fallecimiento de la usufructuaria, sino además del nacimiento al menos de un hijo legítimo, lo que se traduce en una situación condicional que afecta a ambos interesados y únicamente al tener lugar determinará los derechos definitivos que a cada uno podrán o no corresponder en su caso.

D) Hasta tanto se produzca o no el mencionado acontecimiento, no quedará determinado el sujeto definitivo de la situación de pendencia creada, en la que don Antonio Marrades no es más que un titular preventivo con un simple derecho eventual, si bien con la posibilidad jurídica de alcanzar la titularidad definitiva, momento en el que su derecho podrá tener acceso al Registro, y todo ello de acuerdo con la doctrina sentada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, de ser norma general de todo ordenamiento jurídico la de que no existan derechos sin que esté atribuida la titularidad a una persona, y así cuando designado un usufructuario no se dispone en el testamento quién es el nudo propietario, como ocurre en el presente caso por estar afectado el llamamiento de una condición, lo será, o quien tuviere causa directa del anterior propietario o los sujetos a quienes habrán de ir a parar los bienes, situaciones jurídicas que entre otras han contemplado las Resoluciones de 20 de junio de 1956 y de 19 de noviembre de 1960. (Resoluciones de 14 de septiembre de 1964. *B. O. E.* de 1 de octubre.)