

**6556**

*RESOLUCIÓN de 25 de febrero de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Torroella de Montgrí, don Leopoldo de Urquía y Gómez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de La Bisbal d'Empordá, doña Raquel Laguille Menéndez-Tolosa, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación de la señora Registradora.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Torroella de Montgrí, don Leopoldo de Urquía y Gómez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de La Bisbal d'Empordá, doña Raquel Laguille Menéndez-Tolosa, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación de la señora Registradora.

**Hechos****I**

El 7 de octubre de 1986, mediante escritura pública otorgada ante don Leopoldo de Urquía y Gómez, Notario de Torroella de Montgrí, don Friedrich Wilhelm Wechage, como mandatario verbal de don Kurt Schulte, vendió a don Hans Paul Wiczorek, una finca urbana, finca número 7.105, que había adquirido por herencia de su esposa, doña Christine Scherer, estableciéndose que dicha escritura sería ratificada por don Kurt Schulte, acreditando su título de propiedad sobre la finca.

**II**

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de La Bisbal d'Empordá, junto con los documentos en que, fallecido el señor Schulte, sus hijos ratifican la venta, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento porque al constar la finca inscrita a nombre de doña Christina Scherer (casada, según el Registro, en régimen de separación de bienes), con confesión de privacidad de su marido, don Kurt Schulte, falta, por exigencias del principio de tracto sucesivo regulado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, la previa inscripción de la finca en favor del señor Schulte, que es el transmitente del título cuya inscripción ahora se solicita, en virtud de herencia de su esposa, según resulta del propio título calificado. Sin perjuicio de que dicho título pueda ser otorgado, en la forma prevista por la ley, por las personas legalmente facultadas para ello. No se toma anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada. Esta nota se extiende a solicitud del Notario autorizante de la escritura y contra la misma cabe el recurso gubernativo previsto en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. La Bisbal d'Empordá, a 30 de octubre de 1995. La Registradora. Firmado: Raquel Laguille Menéndez-Tolosa».

**III**

El Notario autorizante de la escritura informó: Que el mandatario verbal del señor Schulte no es una persona lega en derecho, ya que es Notario en Alemania. Que durante el tiempo transcurrido hasta su presentación en el Registro de la Propiedad había fallecido el señor Schulte, resultando que la ratificación debía ser otorgada por los herederos de doña Christine Schulte, que fallecida bajo testamento en el que instituía primer heredero a su esposo y como segundos herederos a sus hijos, y éstos, habiendo muerto el padre, eran los únicos interesados en la sucesión y herencia de su madre (como así resulta de los correspondientes certificados sucesorios, protocolizados y unidos a la escritura). Que el supuesto de este recurso se refiere a una finca inscrita a favor de doña Christine Schulte, de la que hoy son únicos herederos sus hijos, que han presentado su ratificación, doña Eva Schulte en escritura otorgada en Alemania, y don Detelef Schulte en escritura autorizada por este Notario el 6 de mayo de 1995. Que la escritura de adjudicación de herencia, habiendo fallecido el fiduciario, es impropia, pues los bienes han hecho tránsito a los fideicomisarios, y es que, además, si se examinan las ratificaciones de los hijos en dichos documentos, se contienen expresamente las previas manifestaciones de herencia. Que lo anterior lleva a la conclusión que no existe el defecto formal para el cumplimiento del tracto sucesivo alegado en la nota.

**IV**

La Registradora en defensa de su nota informó: Que la cuestión que se plantea en este recurso es referente al principio de tracto sucesivo, que está recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Que doña Christine Schulte, titular de la finca en cuestión, parece que falleció el 6 de abril

de 1986, según resulta de la copia de la escritura otorgada por su hija doña Eva, ante Notario alemán en Essen, el 23 de marzo de 1995, que se acompañó en su día a la escritura calificada, debidamente apostillada y que se calificó junto con documento presentado y de dos fotocopias legalizadas, una del auto dictado por el Juez local de Essen y otra de un certificado sucesorio del mismo Juzgado, ambas de 23 de marzo de 1995, que también se acompañaron en su día a la escritura calificada. Que, sin embargo, tal fallecimiento no se acredita mediante certificado de defunción, según el artículo 76 del Reglamento Hipotecario. Que los autos antes citados carecen de «exequátur» y de «apostilla» del Convenio de La Haya. Que la finca figura inscrita a nombre de la señora Scherer y el mismo año de su fallecimiento su esposo vende la finca. Que la primera cuestión que se plantea es si la venta es válida por tener el transmitente capacidad de disposición con relación a la finca. Dicha capacidad de disposición según el artículo 348 del Código Civil corresponde al propietario, que según el Registro es la señora Scherer y a su fallecimiento corresponde la propiedad a su heredero. Que se desconocen los pormenores de la herencia de la titular registral, pero parece claro que existían dos llamamientos sucesivos: El primero a favor del marido y el segundo a favor de los hijos. Que la conclusión más probable es que en 1986 el heredero de la titular registral era su marido, al menos en lo que se refiere a la finca vendida. Que con ello quedan en evidencia las contradicciones existentes entre las escrituras de venta y las de ratificación, porque si la finca fue vendida en 1986 por su entonces propietario, que era dueño por ser heredero de la titular registral, el bien nunca ha podido hacer tránsito a los segundos llamados, pues ya no formaban parte de la herencia, y ello en el exclusivo ámbito del derecho civil. Que, en virtud de lo dispuesto en los artículos 1.450, 1.710, 1.713 y 1.719 del Código Civil, la venta fue válida. Que la segunda cuestión a determinar es quién debe ratificar la venta. Que cuando en 1995 se solicita la inscripción de la venta, el heredero —propietario— transmitente de la finca vendida ha fallecido. Por tanto, en dicho año los herederos del señor Schulte deben aceptar, como causahabientes suyos, la herencia de la señora Scherer, exclusivamente en lo que se refiere a la finca vendida, e inscribirla en el Registro y como tales causahabientes deben ratificar la venta realizada. Que, a pesar de lo manifestado por el Notario, no existe aceptación de herencia de la señora Scherer por parte de sus hijos, en la documentación aportada referente a la ratificación de los mismos. Que hay que tener en cuenta que en España la transmisión siempre debe ser causal y la inscripción es declarativa, la adquisición del derecho se produce en la esfera civil y no basta que heredero del titular registral preste su consentimiento a la inscripción. Si el titular registral no es el mismo que el titular civil, ambos deben intervenir en el negocio, y, como en este caso ambos titulares han fallecido, deben actuar sus causahabientes, los de ambos, que en este caso serían sus hijos, acreditando su carácter de tales. Que el negocio tiene una doble vertiente, la civil y la registral, y que ambas deben producirse en momentos diferentes. La intervención registral se produce cuando, como herederos del señor Schulte, manifiestan y aceptan su herencia, con el fin de lograr la inscripción de la finca a favor del indicado señor, por exigencias del principio de tracto sucesivo. La intervención civil se da cuando, como herederos del mismo señor, ratifican la venta realizada por éste a través del mandatario verbal. Que toda la documentación aportada está dirigida exclusivamente a lograr la inscripción en favor del comprador, pero cometándose el error de pensar que el derecho civil y registral español es igual y produce los mismos efectos que el alemán. Que en este caso no es aplicable el párrafo 5.º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que contempla el supuesto de tracto abreviado.

**V**

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña revocó la nota de la Registradora, fundándose en que siendo patente y manifiesta la voluntad de los herederos, ausentes los dos causahabientes, no parece ser exigible mayor documentación a fin de adaptar la realidad registral a la realidad jurídica civil.

**VI**

La Registradora apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en su informe.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 999 del Código Civil y 20 de la Ley Hipotecaria; 117, 127 y 209.1 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 21 de enero de 1993 y 10 de diciembre de 1998.

1. Se cuestiona si es o no inscribible una escritura de compraventa de una finca que el vendedor adquirió por herencia de su esposa y actual

titular registral. La única objeción expresada en la nota de calificación registral consiste en la falta de previa inscripción de la adquisición hereditaria en favor del transmitente.

2. Según la doctrina de este centro directivo (cfr. Resoluciones de 21 de enero de 1993 y 10 de diciembre de 1998, y artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 209.1 del Reglamento Hipotecario), los actos dispositivos sobre bienes que aparecen registrados en favor del causante pueden acceder directamente al Registro sin necesidad de previa inscripción de la adquisición y partición hereditaria siempre que aparezcan otorgados por quienes acrediten ser los únicos llamados a la herencia y conste su aceptación expresa o derive ésta, por ley, del propio acto dispositivo cuya inscripción se solicita, si bien habrá de hacerse constar en la inscripción las transmisiones realizadas (cfr. artículo 999 del Código Civil y párrafos quinto, número 2, y último del artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En el presente caso, no cuestiona la Registradora si concurren o no tales circunstancias, sino que se limita a invocar en la nota la objeción formal de inobservancia del principio de tracto sucesivo y, en su escrito de recurso, la falta de prueba de que quienes han ratificado la venta son los herederos del vendedor. Por ello, dada la necesaria concreción del recurso gubernativo a las cuestiones directa e inmediatamente relacionadas con la nota de calificación (artículo 117 del Reglamento Hipotecario), no puede ser confirmado el defecto incluido en ésta, sin perjuicio de que, conforme al artículo 127 del Reglamento Hipotecario, pueda la Registradora alegar nuevos defectos no comprendidos en la anterior calificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado.

Madrid, 25 de febrero de 1999.— El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

## MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

**6557** *RESOLUCIÓN de 12 de marzo de 1999, del Organismo Nacional de Loterías y Apuestas del Estado, por la que se acuerda incrementar el fondo destinado a premios de la categoría especial de apuestas deportivas de la jornada 29.ª, a celebrar el día 21 de marzo de 1999.*

De acuerdo con la norma 7.ª, apartado número 2, de las normas que rigen los concursos de pronósticos sobre resultados de partidos de fútbol, aprobadas por Resolución de este Organismo Nacional de Loterías y Apuestas del Estado de fecha 6 de julio de 1998 («Boletín Oficial del Estado» número 170, del 17), el fondo de 215.291.055 pesetas, correspondiente a premios de categoría especial de la jornada 26.ª, celebrada el día 28 de febrero de 1999 de la temporada 1998-1999, se acumulará al fondo para premios de categoría especial de la jornada 29.ª, que se celebrará el día 21 de marzo de 1999, temporada 1998-1999.

Madrid, 12 de marzo de 1999.—El Director general, Luis Perezagua Clamagirand.

**6558** *RESOLUCIÓN de 13 de marzo de 1999, del Organismo Nacional de Loterías y Apuestas del Estado, por la que se hace público el programa de premios para el sorteo de la Lotería Nacional que se ha de celebrar el día 20 de marzo de 1999.*

### SORTEO ESPECIAL «DÍA DEL PADRE»

El próximo sorteo de la Lotería Nacional, que se realizará por el sistema moderno, tendrá lugar el día 20 de marzo, a las diecisiete horas, en el salón de sorteos, sito en la calle Guzmán el Bueno, 137, de esta capital,

y constará de diez series de 100.000 billetes cada una, al precio de 20.000 pesetas el billete, divididos en décimos de 2.000 pesetas, distribuyéndose 1.351.600.000 de pesetas en 37.890 premios de cada serie.

Los billetes irán numerados del 00000 al 99999.

	Pesetas
<i>Premios al décimo</i>	
1 premio de 484.000.000 de pesetas para una sola fracción de uno de los billetes agraciados con el premio primero .....	484.000.000
<i>Premios por serie</i>	
1 de 160.000.000 de pesetas (una extracción de cinco cifras) .....	160.000.000
1 de 40.000.000 de pesetas (una extracción de cinco cifras) .....	40.000.000
80 de 500.000 pesetas (ocho extracciones de cuatro cifras) .....	40.000.000
1.500 de 100.000 pesetas (quince extracciones de tres cifras) .....	150.000.000
5.000 de 40.000 pesetas (cinco extracciones de dos cifras) .....	200.000.000
2 aproximaciones de 2.600.000 pesetas cada una, para los números anterior y posterior al del que obtenga el premio primero .....	5.200.000
2 aproximaciones de 1.260.000 pesetas cada una, para los números anterior y posterior al del que obtenga el premio segundo .....	2.520.000
99 premios de 200.000 pesetas cada uno para los 99 números restantes de la centena del premio primero .....	19.800.000
99 premios de 100.000 pesetas cada uno para los 99 números restantes de la centena del premio segundo .....	9.900.000
9 premios de 500.000 pesetas cada uno para los billetes cuyas cuatro últimas cifras sean iguales y estén igualmente dispuestas que las del que obtenga el premio primero .....	4.500.000
99 premios de 200.000 pesetas cada uno para los billetes cuyas tres últimas cifras sean iguales y estén igualmente dispuestas que las del que obtenga el premio primero .....	19.800.000
999 premios de 100.000 pesetas cada uno para los billetes cuyas dos últimas cifras sean iguales y estén igualmente dispuestas que las del que obtenga el premio primero .....	99.900.000
9.999 reintegros de 20.000 pesetas cada uno para los billetes cuya última cifra sea igual a la del que obtenga el premio primero .....	199.980.000
10.000 reintegros de 20.000 pesetas cada uno para los billetes cuya última cifra sea igual a la que se obtenga en la primera extracción especial de una cifra .....	200.000.000
10.000 reintegros de 20.000 pesetas cada uno para los billetes cuya última cifra sea igual a la que se obtenga en la segunda extracción especial de una cifra .....	200.000.000
37.890	1.351.600.000

Para la ejecución de este sorteo se utilizarán, como mínimo, cinco bombos que, de izquierda a derecha, representan las decenas de millar, unidades de millar, centenas, decenas y unidades. Cada uno de ellos contendrá diez bolas numeradas del 0 al 9.

Para la adjudicación de los premios entrarán en juego en cada extracción, tantos bombos como se requieran para obtener la combinación numérica prevista.

Se utilizarán dos bombos para la determinación de los premios de 40.000 pesetas que se adjudicarán, respectivamente, a aquellos billetes cuyas dos últimas cifras sean iguales y estén igualmente dispuestas que las de los números extraídos. Tres bombos para los premios de 100.000 pesetas que se adjudicarán, respectivamente, a los billetes cuyas tres últimas cifras sean iguales y estén igualmente dispuestas que las de los números obtenidos. Cuatro bombos para los premios de 500.000 pesetas que,