

**8305**

*RESOLUCIÓN de 12 de marzo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Nieves González Estelle y doña Montserrat Estelle López, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Barcelona número 5, don Alberto Yusta Benach, a inscribir un acta de notoriedad, aprobada judicialmente, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Agustín Huertas Salces, en nombre de doña Nieves González Estelle y doña Montserrat Estelle López, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Barcelona número 5, don Alberto Yusta Benach, a inscribir un acta de notoriedad, aprobada judicialmente, en virtud de apelación del señor Registrador.

**Hechos****I**

El 21 de abril de 1994, mediante acta autorizada por don Enrique Peña Belsa, Notario de Barcelona, a instancia de doña Nieves González Estelle y doña Montserrat Estelle López, se declaró la notoriedad del hecho de que las mismas eran las únicas titulares, por mitad, en común y pro indiviso, entre ellas, de una porción de terreno para edificar, sita en el término de Barcelona, calle Torre Dulach, número 8, reanudándose, en consecuencia, el tracto sucesivo interrumpido. La tramitación judicial corresponde al Juzgado de Primera Instancia número 43, de los de Barcelona (Autos 0949/94.3.ª), a los efectos del artículo 203.8 de la Ley Hipotecaria. El 23 de noviembre de 1994 se aprobó el acta de notoriedad antes referida, por Auto del Magistrado Juez del citado Juzgado, mandándose protocolizar el expediente y practicar la inscripción de dominio de los solicitantes sobre la finca descrita. Con fecha 3 de febrero de 1995, por el Notario de Barcelona don Enrique Peña Belsa, fue protocolizado testimonio del Auto de 23 de noviembre de 1994.

**II**

Presentado el anterior documento en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 5, fue calificado con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento se deniega la inscripción del mismo por los siguientes defectos: 1) Porque no se cumple el artículo 295 del Reglamento Hipotecario, en relación al artículo 204 de la Ley Hipotecaria, ya que cuando el asiento contradictorio tiene menos de treinta años de antigüedad, es necesario consentimiento expreso (o al menos comparecencia ante el Notario que tramite el acta sin formular oposición) del titular de aquél o sus causahabientes. 2) No se acredita el cumplimiento de las obligaciones fiscales (artículo 254 de la Ley Hipotecaria). Siendo insubsanable el primer defecto, no se toma anotación preventiva de suspensión, que por lo demás tampoco ha sido solicitada. Contra esta nota de calificación cabe recurso ante el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, por plazo legal de cuatro meses, a contar desde esta fecha, de conformidad con el artículo 113 del Reglamento Hipotecario. Barcelona, 2 de octubre de 1995. El Registrador. Firma ilegible».

**III**

El Procurador de los Tribunales don Agustín Huertas Salces, en representación de doña Nieves González Estelle y doña Montserrat Estelle López, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que se considera que el Registrador está llevando a cabo una interpretación sumamente restrictiva y poco flexible de la norma, puesto que no da argumentos lógicos suficientes que sean contrarios a la pretensión del acta de notoriedad y se basa en el incumplimiento de un requisito concreto y específico de la norma, lo que interpreta como incumplimiento del artículo 295 del Reglamento Hipotecario. Que es un contrasentido que habiéndose tramitado el acta siguiendo todas las exigencias de la Ley Hipotecaria y de su Reglamento se deniegue la inscripción, habiendo, además, resuelto positivamente el Juez por medio de Auto, tras el informe favorable del Ministerio Fiscal. Que dicha actitud presupone un enorme perjuicio en dos sentidos: Económico para las recurrentes y se está dañando la seguridad del tráfico jurídico. Que, en relación con lo que dispone el artículo 295 del Reglamento Hipotecario, en el asunto que nos ocupa ha quedado demostrado en el curso de la tramitación del acta de notoriedad la inexistencia tanto de titular como de otros posibles causahabientes.

Que resulta absurdo que se deban realizar nuevas citaciones para obtener la reanudación del tracto registral por la vía del expediente de dominio, lo que supone un nuevo gasto en publicaciones y edictos para obtener el mismo resultado, siempre y cuando el Juzgado Decano no lo remita al Juzgado número 43 por antecedentes y el titular del mismo resuelva diciendo que se trate de cosa juzgada. Que como fundamento de Derecho hay que citar el artículo 3, párrafo 2, del Código Civil.

**IV**

El Registrador, en defensa de su nota, informó: Que uno de los principios funcionales decisivos del sistema inmobiliario registral es aquél que exige el consentimiento del titular registral para inscribir títulos en los que se transmita, grave, modifique o extinga el dominio o los derechos reales inscritos a su favor. Dicho requisito resulta de la aplicación combinada de los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y su importancia es tal que ni siquiera es obviado cuando se trata de procedimientos excepcionales como los de reanudación de tracto sucesivo interrumpido. Cuando, como en este caso, la reanudación se efectúa mediante acta de notoriedad y el asiento contradictorio es de menos de treinta años de antigüedad, el artículo 295 del Reglamento Hipotecario exige que el titular de aquél o sus causahabientes lo consientan ante Notario expresa o tácitamente. Que la clave de la cuestión radica en la renuncia de uno de los herederos del titular registral de la finca objeto del expediente, dada la norma específica del artículo 155 de la Compilación de Cataluña (actualmente artículo 167 del Código de Sucesiones); que extiende el ámbito de la sustitución vulgar a los casos de repudiación del heredero instituido. Que es entonces cuando el artículo 295 del Reglamento Hipotecario despliega toda su eficacia, al exigir el consentimiento de los que traen causa del titular fallecido, o sea, los hijos del heredero repudiante en cuanto sustitutos vulgares del mismo que son los que han de consentir la inscripción en favor de los instantes del acta de notoriedad en la forma prevista en el precepto reglamentario citado. Que incluso es dudoso que se trate de un supuesto de tracto sucesivo interrumpido. Que, finalmente, la aprobación judicial del acta no es motivo para desvirtuar la calificación recurrida, teniendo en cuenta la doctrina general sentada por la Dirección General, interpretativa del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, entre otras, en las Resoluciones de 24 de agosto de 1981, 13 de febrero y 21 de octubre de 1992.

**V**

El Notario autorizante del documento informó: A) Cuestión de fondo. Defectos observados en la nota de calificación y análisis de los mismos. Que se deniega la inscripción del documento por no haberse cumplidos los requisitos del artículo 295 del Reglamento Hipotecario. Que el titular registral de la finca en cuestión falleció dejando herederos a sus dos hijos. Por lo que respecta a la rama de su hijo, don Gabriel, que ha fallecido, y han sido citados sus ignorados herederos de diversos modos (notarialmente y por medio de edictos). No obstante, se considera que dicha citación no era rigurosamente necesaria: 1.º Porque don Gabriel había repudiado la herencia relicta de su padre mediante escritura pública, de tal forma que tuviera o no causahabientes, éstos no deban ser citados por carecer de interés en el asunto. 2.º Porque cuando se entienda que la adjudicación no es válida, pues al tratarse de una renuncia mediante precio a favor de la otra coheredera, doña Montserrat, hubo, en realidad, aceptación tácita de la herencia, conforme al artículo 1.000 del Código Civil; tampoco era necesaria la citación y comparecencia de los causahabientes de don Gabriel, porque, bajo la declaración expresa de voluntad de repudiar la herencia relicta por su padre, se esconde un negocio jurídico válido que es la compraventa de sus derechos en la herencia realizada por precio cierto por su hermana y coheredera. Que, en cuanto a la otra rama de descendientes, interesa destacar que doña Montserrat, fallecida tras legar a sus dos hijos, lo que por legítima en derecho pudiere corresponderles y nombrar a su esposo usufructuario de todos sus bienes, instituyó herederos a sus dos nietas, que son quienes instaron el acta de notoriedad. Que, fallecido el esposo de doña Montserrat, en cuanto a sus hijos, tampoco es necesaria su citación ni comparecencia, teniendo en cuenta la naturaleza de la legítima en el Derecho Civil de Cataluña. Que de lo expuesto resulta que las únicas causahabientes del titular del asiento contradictorio son las propias interesadas que han incoado el acta de notoriedad. Que, por tanto, se entienden cumplidos todos los requisitos, y, en especial, acreditado el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 295 del Reglamento Hipotecario. B) Alcance de la función calificadora del Registrador en este supuesto. Que el acta de notoriedad, si bien inicialmente es un documento notarial, la calificación registral no recae sobre dicha acta inicial, sino sobre el acta posterior de protocolización de resolución judicial para

restablecer el tracto sucesivo, autorizado el 3 de febrero de 1995. Que, por tanto, la naturaleza jurídica del documento calificado no es ya, en este caso, un documento notarial, sino en realidad un documento judicial, y la función calificadora del Registrador tiene que ceñirse estrictamente al ámbito señalado por el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Que es evidente que la calificación registral se excede, en este caso, de los límites legales y reglamentarios que para esta clase de documentos establece la legislación hipotecaria.

## VI

El ilustrísimo señor Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número 43 de los de Barcelona informó sobre los trámites seguidos en los Autos 949/1994-3.<sup>a</sup>, en virtud de acta de notoriedad y del Auto recaído de fecha 23 de noviembre de 1994.

## VII

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña revocó la nota del Registrador, fundándose en que el objeto de la calificación no es el documento notarial sino el documento expedido por la autoridad judicial, debiéndose limitar la calificación a lo establecido en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

## VIII

El Registrador apeló el Auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones que se citan en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 18, 20, 200, 203 y 204 de la Ley Hipotecaria; 295 de su Reglamento, y las Resoluciones de este centro directivo de 3 de julio de 1991, 13 de febrero y 21 de octubre de 1992, 11 y 19 de enero de 1993, 5 de julio de 1993 y 12 de febrero de 1996:

1. Son hechos a resaltar en el presente recurso: a) Se presenta en el Registro acta de notoriedad, aprobada judicialmente, para la reanudación del tracto sucesivo. b) El Registrador deniega la inscripción —además de por otro defecto no recurrido— por no cumplirse el artículo 295 del Reglamento Hipotecario, en relación con el 204 de la Ley, ya que, teniendo la inscripción anterior menos de treinta años, ni han consentido, ni han comparecido ante el Notario, el titular de la misma ni sus causahabientes. c) El Auto presidencial estima el recurso por entender que realmente el documento calificado es de naturaleza judicial y el Registrador se ha excedido en la calificación, ya que, según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, debió limitarse a la competencia del Juzgado, a la congruencia del mandato, a las formalidades extrínsecas del documento y a los obstáculos que surjan del Registro.

2. Es cierto que en su calificación el Registrador no tiene facultades para entrar en el fondo de las resoluciones judiciales; ahora bien, dado que, por una parte, el artículo 24 de la Constitución, que proscribía la indefensión y, por otra, el carácter relativo de la cosa juzgada y el absoluto de la inscripción, es consecuencia del estado de derecho que las resoluciones judiciales deban ser calificadas, aunque sea solamente en las materias que establece el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

3. Entre dichas materias, como ha dicho reiteradamente esta Dirección General, una de las más importantes es la forma en que los titulares registrales han intervenido o han sido citados en el procedimiento, según la naturaleza de éste.

4. La comparecencia del titular registral o de sus causahabientes en el acta de notoriedad para la reanudación del tracto sucesivo es elemento esencial para que la misma pueda tener acceso al Registro si la inscripción anterior es de antigüedad menor de treinta años. Y el Registrador debe calificar dicha circunstancia, pues la falta de dicha comparecencia produce que exista un obstáculo registral para la reanudación del tracto.

5. Por lo demás, debe tenerse en cuenta que, estando documentadas públicamente todas las transmisiones realizadas desde el titular registral hasta los propietarios actuales, carece de razón de ser el acta de notoriedad, que es un procedimiento 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 correspondan, podrá tener acceso al Registro,

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, con revocación del Auto presidencial.

Madrid, 12 de marzo de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

## 8306

*RESOLUCIÓN de 13 de marzo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Eugenia Torrijos Torrijos, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Alcorcón número 1, doña María Pilar Albarracín Serra, a cancelar una condición resolutoria, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Eugenia Torrijos Torrijos, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Alcorcón número 1, doña María Pilar Albarracín Serra, a cancelar una condición resolutoria, en virtud de apelación de la recurrente.

### Hechos

#### I

El 6 de noviembre de 1978, mediante escritura pública otorgada ante don Pedro Crespo Crespo, Notario de Valdemoro, como sustituto, y para el protocolo, de don José Calleja y Olate, Notario de Getafe, «Construcciones Sánchez-Peña, Sociedad Anónima», vendió a don Anselmo Cantarero Serrano, casado con doña Eugenia Torrijos Torrijos, la vivienda tercero, letra B, de la calle Los Alpes, de Alcorcón. En la estipulación A) de la referida escritura se establece: «La falta de pago de una cualquiera de las letras aplazadas a su respectivo vencimiento producirá de pleno derecho la resolución de la venta, volviendo a la sociedad vendedora la vivienda enajenada, sin devolución, por parte de ésta, de ninguna de las cantidades recibidas, que quedarán en su beneficio como indemnización de daños y perjuicios, bastando para inscribirlo de nuevo a su nombre la notificación que se practique, conforme a los artículos 1.504 del Código Civil y 59 del Reglamento Hipotecario, fijando la parte compradora como su domicilio de la finca objeto de esta escritura. Los señores comparecientes consienten la inscripción de esta condición resolutoria en el Registro de la Propiedad, a efectos del artículo 11 de la Ley Hipotecaria. Caducará de pleno derecho la presente condición resolutoria y la inscripción de la misma al año del vencimiento de la última letra representativa del precio aplazado, si del Registro de la Propiedad no resulta que antes de esa fecha haya sido renovada la condición o ejercitadas cualquiera de las acciones o derechos que correspondan a la sociedad vendedora, por razón de este contrato, siendo suficiente para ello el acta notarial de manifestaciones por la parte compradora solamente, para lo que el representante de la sociedad vendedora presta ahora su consentimiento».

#### II

Presentado el día 12 de enero de 1995, en el Registro de la Propiedad de Alcorcón, escrito de doña Eugenia Torrijos Torrijos, de fecha 25 de noviembre de 1994, solicitando la cancelación por haber caducado la condición resolutoria a que hace referencia la escritura de 6 de noviembre de 1978 y que grava la finca número 27.934, fue calificada con la siguiente nota: «Se deniega la cancelación de la condición resolutoria solicitada en el documento que precede por no ser éste —una simple instancia privada— el medio idóneo para ello, previsto por los contratantes en la escritura de compraventa de fecha 6 de noviembre de 1978, ante el Notario don Pedro Crespo Crespo, como sustituto de don José Calleja y Olate, y reflejado en el Registro de la Propiedad. En ella se habla de que será suficiente para la cancelación, sin que en su día tenga que intervenir el vendedor, “el acta notarial de manifestaciones por la parte compradora solamente”, por lo que ha de ser ese instrumento —el acta notarial— el que ha de utilizar el comprador si quiere obtener la cancelación. Alcorcón, 2 de febrero de 1995. El Registrador accidental. Firmado: Pablo A. Torres Bollain». Posteriormente se extendió la siguiente nota complementaria: «Como complemento de la anterior nota, se hace constar que la anterior calificación se basa en las Resoluciones de 28 de noviembre de 1978, 30 de mayo de 1980 y 16 de diciembre de 1974, y artículos 82.2 de la Ley Hipotecaria y 78 y concordantes del Reglamento Hipotecario. Asimismo, se hace constar que cabe interponer, contra esta calificación, recurso, en el plazo de cuatro