

la ley. 3.º Que la función jurisdiccional corresponde en exclusividad a los Jueces y Tribunales, e impone a todas las autoridades y funcionarios y también a los Registradores de la Propiedad la obligación de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las Leyes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial) y sus calificaciones debe limitarlas, en lo que a tales resoluciones hace, al exclusivo objeto de cualquier titular registral no pueda ser afectado si en el procedimiento en que se dictó la resolución no ha tenido la intervención prevista por la Ley en las condiciones exigidas, según el caso, para conseguir que el titular registral no sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal, y en modo alguno pueda el Registrador ir más allá (Resoluciones de 21 de octubre de 1992 y 13 de febrero de 1993). Que del mandamiento resulta que los señores a cuyo nombre están inscritas las fincas 1.590 y 1.589 intervinieron en el procedimiento en que se dictó la Resolución firme ejecutoria. 4.º Que conforme al artículo 174 del Reglamento Hipotecario será título suficiente para cancelar las inscripciones cualquier Resolución judicial firme.

## IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que el artículo 82 párrafo 1.º de la Ley Hipotecaria, no admite ninguna duda, pues según el mismo para poder cancelar aquellas inscripciones hechas en virtud de escritura pública será necesario, si para ello no presta su consentimiento el titular registral, sentencia firme. Esta postura ha sido mantenida reiteradamente por las Resoluciones de 28 de febrero de 1977, 7 y 12 de noviembre de 1990, entre otras. Que no es suficiente para provocar la cancelación el mandamiento en que se ordena la misma, ya que es una resolución judicial de puro trámite, conforme al artículo 297 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y no reúne el carácter procesal que exige el citado artículo 82. El título cancelatorio es la sentencia firme, no siendo suficiente hacer constar en el mandamiento que se ha dictado en virtud de resolución judicial firme, pues aun tratándose de una sentencia, deberá acompañarse el testimonio judicial de la misma o bien transcribirse en el mandamiento, debiendo ser suficiente la parte transcrita para la calificación registral. Que el recurrente se olvida lo preceptuado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Que teniendo en cuenta los artículos 193, párrafo 2.º, del Reglamento Hipotecario y 72 de la Ley Hipotecaria, la expresión de la causa de la cancelación es presupuesto obligado para la calificación registral, tal como señala la Resolución de 2 de noviembre de 1992. Que hay que tener en cuenta lo que dice el artículo 173 del Reglamento Hipotecario. Que, por otro lado, en el caso de que la causa de la cancelación sea la nulidad del título, será necesario para poder cancelar la inscripción que la demanda se haya dirigido contra los titulares registrales, de conformidad con los artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria. Que, según el recurrente, los titulares registrales intervinieron en el procedimiento, pero de las anotaciones preventivas de demanda practicadas en el Registro, resulta que ellos son precisamente los demandantes y no los demandados. Que en cuanto a la congruencia del mandato, parece extraño que de las anotaciones preventivas de demanda practicadas en el Registro, sobre las fincas registrales 1.581 y 1.509, resulte que el objeto del procedimiento era obtener la nulidad de una serie de escrituras de compraventa, que en nada tienen que ver con las escrituras que motivaron las inscripciones de dominio sobre las fincas registrales 1.589 y 1.590, cuya cancelación se solicita. Que sólo presentándose el testimonio de la sentencia podrá el Registrador tener conocimiento de elementos que son esenciales a la hora de calificar el documento, por el cual se ordena la cancelación de asientos que están bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Que no se exigen los mismos requisitos para cancelar una anotación preventiva de demanda hecha en virtud de mandamiento judicial que para cancelar una inscripción de dominio, hecha en virtud de escritura pública, ya que en el primer caso bastaría el mandamiento dictado en ejecución de la sentencia (artículo 207 del Reglamento Hipotecario). Que el recurrente cita el párrafo 2.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, en el que se contemplan los supuestos de cancelación sin el consentimiento del titular registral y no a los supuestos de cancelación contra el consentimiento del titular registral, a los que se refiere en su párrafo 1.º. Que el artículo 174 del Reglamento Hipotecario hay que ponerlo en relación con el artículo 82, párrafo 1.º, de la Ley Hipotecaria.

## V

El ilustrísimo señor Juez del Juzgado de Primera Instancia de Balmeda informó de que se considera correctamente suspendida la cancelación al no haberse acompañado testimonio de sentencia firme tal y como preceptúa el artículo 82.1.º de la Ley Hipotecaria.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco confirmó la nota de la Registradora fundándose en lo establecido en el artículo 82.1.º de la Ley Hipotecaria.

## VII

La Procuradora recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 32, 40, 79, 82, párrafo 1.º y 103 de la Ley Hipotecaria, 173, párrafo 1.º, 174, 194-1.ª del Reglamento Hipotecario,

1. Se debate en el presente recurso sobre la aptitud cancelatoria de un mandamiento judicial dictado en juicio declarativo de menor cuantía, respecto de determinadas inscripciones practicadas en virtud de escritura pública, cancelación que es suspendida por el Registrador en tanto se aporte de la sentencia en cuya ejecución se haya dictado el citado mandamiento.

2. Es doctrina inequívoca resultante tanto de los genéricos artículos 32 y 40 de la Ley Hipotecaria, como del más específico artículo 8, párrafo 1.º de la Ley Hipotecaria, y confirmada expresamente por los artículos 173, párrafo 1.º y 174 párrafo final del Reglamento Hipotecario, que el título adecuado para la cancelación de una inscripción practicada en virtud de escritura pública es, a falta del consentimiento cancelatorio debidamente formalizado del titular del asiento a cancelar, la propia sentencia que declare tal efecto por cualquiera de las causas previstas en el artículo 79 de la Ley Hipotecaria, sin que baste un mero mandamiento ordenando tal cancelación que, además, ni siquiera expresa que tal efecto se deriva de haber recaído en el respectivo procedimiento, sentencia firme por la que se declaraba la procedencia de tal cancelación. Téngase en cuenta la necesidad de expresar en el asiento cancelatorio la causa o razón determinante de esta actuación (cfr. artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 193.1.ª del Reglamento Hipotecario), lo que sólo podrá cumplirse mediante la reseña de los particulares correspondientes de la sentencia respectiva.

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

Madrid, 18 de marzo de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

## 9358

*RESOLUCIÓN de 22 de marzo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Morón de la Frontera, don Luis Martín Hernández, a inscribir una escritura de venta judicial, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Encarnación Ceres Hidalgo, en nombre del «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Morón de la Frontera, don Luis Martín Hernández, a inscribir una escritura de venta judicial, en virtud de apelación del señor Registrador.

## Hechos

## I

En juicio ejecutivo número 282/1986, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Sevilla, a instancia del «Banco Hispanoamericano, Sociedad Anónima», contra determinadas personas, se embargó una vivienda en Coripe que fue subastada y adjudicada a la entidad demandante tras pública subasta que dio lugar al otorgamiento de la escritura pública de venta, de fecha 7 de junio de 1994, por el Magistrado-Juez del citado Juzgado, en rebeldía de los demandados, al banco referido, autorizada por el Notario de Sevilla, Don Ramón Gómez de Echevarri y Armendia.

## II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Morón de la Frontera, el Registrador mediante escrito de 25 de enero de 1995, dirigido al «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», expone que, para la inscripción de la escritura, es necesario acreditar la inscripción en el Registro Mercantil del poder de la persona que en representación del banco interviene en la escritura, así como manifestar cual es la situación arrendataria de la finca. El interesado, por instancia de fecha 7 de febrero de 1995, solicitó la inscripción, adjuntándose el poder original en el que consta su inscripción en el Registro Mercantil de Madrid y cédula pericial realizada por un Agente de la Propiedad Inmobiliaria en la que se dice que los demandados habitan la vivienda y, posteriormente, con fecha 11 de julio de 1995, manifestó que el banco no tiene inconveniente en presentar escrito señalando que del procedimiento no se desprende que la finca esté arrendada y que con posterioridad a la adjudicación tampoco ha sido arrendada por la entidad. El Registrador, en comunicado de fecha 19 de junio, insistió en que para inscribir la escritura es necesario que el representante del banco manifieste la situación arrendataria de la finca. Posteriormente el Registrador extiende la siguiente nota de calificación: «Calificado desfavorablemente el precedente documento para su inscripción, por no acreditarse la situación arrendataria de la finca (lo que fue notificado al interesado), habiendo caducado el asiento de presentación en el día de hoy sin haberse producido subsanación. Morón, 1 de septiembre de 1995. El Registrador. Firmado: Luis Martín Hernández».

## III

La Procuradora de los Tribunales, doña Encarnación Ceres Hidalgo, en representación del «Banco Hispanoamericano, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación e informó: Que aunque la nota de calificación no manifiesta el precepto por la que se deniega la inscripción solicitada, parece que se basa en el artículo 25, párrafo 5.º, de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos. Que lo que no es lícito es que el señor Registrador traslade al comprador, en una ejecución judicial, la obligación que dicha norma impone al vendedor, puesto que aquél para nada puede saber lo que haya contratado el titular dominical, bajo pena de falsedad en documento público y, menos mal, que no se ha exigido que dicha obligación la cumpla la autoridad judicial como vendedora. Que las obligaciones nacen de la Ley (artículo 1.089 del Código Civil) y éstas no se presumen y sólo son exigibles las expresamente determinadas (artículo 1.090 de dicho Código).

## IV

El Registrador, en defensa de su nota, informó: Que es reiterada la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 19 y 20 de noviembre de 1987 y 5 de noviembre de 1993, entre otras), de la que se desprende, entre otros, dos aspectos fundamentales: a) Que la adquisición de una finca, por subasta judicial o administrativa, entra dentro del concepto de venta tal como aparece regulado en nuestro ordenamiento jurídico y, por tanto, el inquilino, si es que existe, goza del derecho de retracto igual que cualquier otro arrendatario en un supuesto de venta voluntaria (sentencias del Tribunal Supremo de 19 de febrero de 1968 y 23 de enero de 1971). b) Que sentado dicho aspecto y precisamente para garantizar el ejercicio de los derechos de adquisición preferente por los arrendatarios, es por lo que el artículo 55.2 de la antigua Ley de Arrendamientos Urbanos y el artículo 25.5 de la nueva Ley, exigen la declaración por parte del transmitente de que la finca no está arrendada y, en caso de estarlo, acreditar que se han practicado las notificaciones pertinentes, pero dada la peculiaridad de las adquisiciones por ejecución judicial o administrativa, parece que no debe exigirse que sea el transmitente quien haga esa declaración, el cual, en la mayoría de los casos, se encuentra en rebeldía, ni tampoco la autoridad judicial, ya que no hay trámite procedimental para que dicha autoridad pueda llegar a establecer dicha situación; por ello parece lógico que debe bastar la declaración por parte del adquirente en cuanto a la situación arrendataria de la finca, bien en las propias actuaciones judiciales, ante Notario o ante el propio Registrador de la Propiedad.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía revocó la nota del Registrador, fundándose en que a la situación arrendataria del inmueble objeto de la venta judicial aluden los escritos de 7 de febrero y 11 de junio de 1995, del representante del banco, en los que aquél adopta una interpretación que rebasa la propia literalidad de la Ley (en concreto del artículo 25.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

## VI

El Registrador apeló el Auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que los escritos a los que se refiere el Auto no contienen la declaración clara y terminante del artículo 25.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Que en la interpretación de esta norma no se ha rebasado la propia literalidad de la misma, lo único que ocurre es que el precepto es de una claridad tan meridiana que parece que no es posible darle una interpretación distinta. Que la cédula pericial en que se hace constar que la vivienda está ocupada por los propietarios demandados, no cumple los requisitos necesarios en cuanto a los elementos personales, formales y materiales.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 464, 1.459, 1.489, 1.493, 1.636 y 1.640 del Código Civil; 1.514 y siguientes y 1.533 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; las sentencias del Tribunal Supremo de 2 de marzo de 1959, 19 de febrero de 1968, 23 de enero de 1971 y las Resoluciones de 11 de diciembre de 1986, 19 y 20 de noviembre de 1987 y 5 de febrero de 1993,

1. Mediante escritura de venta judicial otorgada el 7 de junio de 1994, se transmite al «Banco Central Hispano Americano, Sociedad Anónima», determinada vivienda objeto del remate aprobado en juicio ejecutivo 282/1986. Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad, el Registrador comunicó por sendos escritos al presentante la necesidad de que, en representación del banco, manifieste la situación arrendataria de la finca. El interesado aportó para ello la cédula pericial realizada por un Agente de la Propiedad Inmobiliaria, en la que se dice que los demandados habitan la vivienda, y posteriormente, un escrito manifestando que el banco no tiene inconveniente en presentar escrito señalando que del procedimiento no se desprende que la finca esté arrendada y que con posterioridad a la adjudicación tampoco ha sido arrendada por él. El 1 de septiembre de 1995, el Registrador extiende en el documento la siguiente nota de calificación: «Calificado desfavorablemente el precedente documento para su inscripción por no acreditarse la situación arrendataria de la finca (lo que fue notificado al interesado), habiendo caducado el asiento de presentación en el día de hoy sin haberse producido la subsanación».

2. La cuestión previa planteada por el defecto señalado, de si la transmisión judicial forzosa producida en un procedimiento ejecutivo está sujeta o no a retracto, ha sido resuelta reiteradamente en sentido afirmativo por entender que en nuestro sistema jurídico este tipo de transmisión está comprendido en el concepto de venta. Se trata de una venta pública (cfr. artículo 464 del Código Civil), o en subasta pública (cfr. entre otros los artículos 1.459, 1.489, 1.493 del Código Civil y 1.514 y siguientes y 1.533 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y por ello se comprende que el derecho de tanteo o retracto previsto para el supuesto de venta, esté también establecido para las ventas judiciales (cfr. artículos 1.636 y 1.640 del Código Civil). El propio Tribunal Supremo ha declarado en relación con la adjudicación en que termina el procedimiento judicial sumario, que en tal supuesto procede el retracto arrendatario porque no existe razón tanto de orden legal como lógico para excluirlo, y porque la inclusión es conforme a la finalidad de la Ley de dar acceso al dominio al arrendatario cuando haya cambio dominical por negocio jurídico mediante precio (cfr. sentencias de 2 de marzo de 1959, 19 de febrero de 1968 y 23 de enero de 1971).

3. Sentado pues, que en los supuestos de transmisión judicial de la finca se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la ley, será necesario para su inscripción, que se justifique haber hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación sobre la libertad de arrendamientos de la finca adjudicada. Manifestación que en la Ley está contemplada, igual que en algún otro supuesto (cfr. artículo 1.320 del Código Civil), como una declaración expresa y específica del disponente que no puede inferirse indirectamente de otros datos o manifestaciones del documento (cfr. Resoluciones de 11 de diciembre de 1986 y 10 de noviembre de 1987), cuya constancia en el título inscribible es un requisito formal de éste para su inscripción, de tal manera que su omisión es calificada por la Ley como defecto subsanable (cfr. artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos), y con la que se intenta garantizar fundamentalmente los derechos de adquisición preferente que los terceros arrendatarios tienen en relación a dicha transmisión.

4. Por último, ante el problema formal de cómo hacerse constar la libertad de arrendamiento de la finca para que la inscripción pueda realizarse, este centro directivo viene sosteniendo reiteradamente que, dadas las peculiaridades de la adquisición en virtud de ejecución forzosa, no

debe exigirse estrictamente que sea el transmitente el que haga esa declaración. Hay que tener en cuenta que la adquisición no se verifica por un acto de voluntad del que hasta entonces era propietario de la finca, sino por un acto de autoridad y en el procedimiento no hay trámites especialmente previstos para que la autoridad pueda llegar a hacer, en sustitución del propietario, esta afirmación; debiendo bastar en estos supuestos la declaración de que el piso no está arrendado realizada por el nuevo propietario, bien en las actuaciones judiciales, bien en acto posterior.

Por todo lo anterior debe confirmarse el defecto señalado por el Registrador, al no poderse considerar realizada la manifestación de que se trata, mediante la aportación de una cédula pericial que: a) Está realizada por un tercero y, b) En un momento (valoración del bien) no coincidente con el de la transmisión (aprobación del remate); ni tampoco mediante el escrito aportado por el representante de la entidad adjudicataria que, como se ha señalado, no contiene manifestación alguna sobre la situación arrendaticia, sino sólo una disposición a formular una manifestación que, además, no sería la exigida legalmente, esto es, afirmación incondicionada de inexistencia de eventuales arrendatarios, y no una mera alegación de que del procedimiento no resulta tal existencia.

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

Madrid, 22 de marzo de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

## 9359

*RESOLUCIÓN de 23 de marzo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Jordi Carné i Simón, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Manresa, número 2, don Javier Goizueta Romero, a hacer constar la vigencia de un censo enfitéutico, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña María Teresa Aznárez i Domingo, en nombre de don Jordi Carné i Simón, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Manresa, número 2, don Javier Goizueta Romero, a hacer constar la vigencia de un censo enfitéutico, en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

Don Jordi Carné i Simón es propietario de la finca Manso y Heredad, llamada Carné, junto con las masías llamadas Molí y Cal Arturo, en virtud de escritura de inventario, aceptación y adjudicación de herencia, autorizada por el Notario de Manresa don José Vicente Martínez-Borso López, el 7 de septiembre de 1978 y de la escritura de rectificación, autorizada por el Notario de dicha localidad, don Bernardo Martínez López, el 10 de febrero de 1994, inscrita en el Registro de la Propiedad de Manresa, número 2; finca registral número 35N, del Libro de Sant Mateu de Bages. Dos porciones de terreno de la finca referida (números 368 y 134), están gravadas en la actualidad por un censo enfitéutico, en virtud de un establecimiento otorgado el 7 de abril de 1862, ante el Notario don Ignacio Puig Enseñada, por don Magí Carné como censalista con don Josep Subirana Pubill en calidad de censatario.

De conformidad con lo que establece la disposición transitoria tercera de la Ley de Censos 6/1990, de 16 de marzo, y como titular del derecho real de censo, don Jordi Carné i Simón, solicitó, mediante escrito de 28 de febrero de 1995, del Registrador de la Propiedad de Manresa, número 2, la vigencia de dicho censo.

#### II

La solicitud requerida fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la constancia de la vigencia de los censos que se solicita en la precedente instancia, por los siguientes defectos: 1.º No figurar como titular de los mismos el solicitante, conforme requiere el apartado 2 de la disposición transitoria tercera de la vigente Ley de Censos de Cataluña. 2.º Aun figurando en la primera anotación que consta un censo a favor del dueño del Manso Carné, se considera que ello es una mención y que en todo

caso deberían constar en el Registro las sucesivas transmisiones de dicho censo hasta llegar al solicitante. Se consideran defectos insubsanables. Contra la anterior nota puede interponerse recurso gubernativo en un plazo de cuatro meses, conforme al artículo 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Manresa, 15 de mayo de 1995. El Registrador. Firma ilegible.»

#### III

La Procuradora de los Tribunales, doña María Teresa Aznárez i Domingo, en nombre de don Jordi Carné i Simón, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que si bien es cierto que en la primera inscripción de la finca registral 35N sólo figuraba como censalista el dueño del «Manso Carné», hay que remontarse a la fecha en que se constituyó el censo (establecimiento), año 1862, siendo realizada la primera inscripción por la persona que en aquella época llevaba el archivo de las fincas. Que se ha comprobado que en el Archivo Histórico de la ciudad de Manresa figura inscrito el establecimiento y que como otorgante y titular-censalista del mismo aparece don Magí Carné Vila (antepasado del recurrente). Que en cuanto al segundo extremo de la nota del Registrador, en ningún momento se ha interrumpido el tracto sucesivo, pues como se puede comprobar, en las sucesivas inscripciones de la finca registral se ha ido siguiendo el tracto hasta llegar a la inscripción decimoquinta en la que figura como titular el recurrente, el cual siendo titular del dominio directo tiene derecho a pedir la vigencia de su derecho de censo. Que el problema radica en que en ningún momento el Registro de la Propiedad ha hecho constar que el censalista tenía el dominio directo y el censatario el dominio útil. De este modo, no se hubiera denegado la vigencia del derecho real de censo. Que el dominio útil consta en las fincas número 368 y número 134 del Ayuntamiento de Sant Mateu de Bages, del Registro de la Propiedad de Manresa, número 2, constando que la adquisición de las mismas por el titular registral fue mediante un establecimiento y que su otorgante fue don Magí Carné Vila.

#### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que aunque la nota se ha desglosado en dos defectos, en realidad ambos se encierran en uno, y es el de que el solicitante no es titular, según el Registro, del censo cuya vigencia se pretende acreditar y, por consiguiente, no es aplicable, el párrafo 2.º de la disposición transitoria tercera de la Ley de Censos de Cataluña. En el presente caso sólo se acredita que la persona que solicita la vigencia del censo es propietaria de una finca denominada «Manso Carné», finca registral número 35N, y que en las primeras inscripciones del dominio útil de las fincas 368 y 134 consta que don Magí Carné tiene la titularidad de un determinado censo anual y que el solicitante es heredero después de varias generaciones, del citado don Magí. Que en todo el historial de las fincas citadas no se hace alusión desde 1862 a la transmisión del dominio directo, por lo que hace más de ciento treinta años que el citado censo no figuraba transmitido, lo que podría haber dado lugar a su redención a instancias del censatario al amparo de la disposición transitoria segunda de la citada Ley de Censos de Cataluña. Que, por otra parte, aunque figure como censalista don Magí Carné y se acredite que el solicitante es sucesor, vía de varias transmisiones hereditarias, para considerarlo como titular del censo tenía que haberlo tenido inscrito a su favor mediante las correspondientes escrituras de herencia o mediante el correspondiente expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido; pues nada demuestra que según los asientos del Registro exista una vinculación «Ob rem» en virtud de la cual la titularidad dominical de la finca 35N, llamada «Manso Carné», lleve consigo la de los censos que gravan las fincas números 368 y 134 del Ayuntamiento de Sant Mateu de Bages del Registro de la Propiedad de Manresa, número 2. Que hay que tener en cuenta, además, que del originario «Manso Carné» se han segregado varias porciones, con lo cual, en el caso de admitir dicha vinculación, sería imposible especificar que parte, en la titularidad del censo, correspondería a cada una.

#### V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en las alegaciones contenidas en el informe de éste.