

## VI

La Procuradora del recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en los fundamentos alegados en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

## Fundamentos de Derecho

Vistos la disposición adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial, la disposición adicional tercera de la Ley de Censos en Cataluña, los artículos 18 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51.7.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario,

1. Dada la concreción del recurso gubernativo a las cuestiones directamente relacionadas con la nota de calificación (artículo 117 del Reglamento Hipotecario), solamente habrían de decidirse el ahora planteado, los dos siguientes: a) Si conforme a la disposición transitoria tercera de la Ley Catalana 6/1990, de 16 de marzo, de los Censos, para consignar en el Registro de la Propiedad la vigencia de un censo, es preciso su previa inscripción en favor del solicitante (lo que no resulta del tenor literal del precepto) o es suficiente con que éste acredite su titularidad actual por cualquier otro medio que permita al Registrador, dada la limitación de sus medios calificadores (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria), aceptarla como tal; b) Si en el caso debatido los censos cuestionados están debidamente inscritos, o sólo son objeto de una mera mención.

2. Ahora bien, como la primera cuestión habrá de decidirse en función del alcance de esa propia disposición transitoria tercera de la Ley de Censos en Cataluña, la aplicación de la disposición adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial, determina la firmeza en este punto de la decisión contenida en el auto presidencial.

3. En cuanto a la segunda objeción planteada, en cambio, sí es competente esta Dirección General para revisar la decisión del citado auto, toda vez que esa revisión debe realizarse exclusivamente en consideración a la normativa rectora del funcionamiento del Registro de la Propiedad, cuya regulación es competencia exclusiva del Estado. Y en este sentido no procede sino revocar el criterio del Registrador toda vez que los derechos cuestionados no aparecen meramente mencionados en el historial registral de las fincas 134 y 368, sino que han sido objeto de una inscripción especial y separada, y reflejados en los sucesivos asientos practicados. En efecto, el negocio de «establecimiento» del derecho ahora cuestionado fue objeto de un asiento específico en los antiguos libros de Contadurías (este negocio se celebra el 7 de abril de 1862), en virtud del cual las parcelas afectadas quedaban configuradas en fincas nuevas e independientes, y en el que reflejaban los derechos que según dicho negocio correspondían respectivamente al «adquisidor» y al «estabiliente»; y esta inscripción específica no puede ser ignorada, so pretexto de que en los folios abiertos a aquellas parcelas —hoy fincas 134 y 368— en los nuevos libros establecidos por la Ley Hipotecaria de 1861, sólo se recogen los sucesivos actos o negocios jurídicos relativos al derecho del «adquisidor» (la primera inscripción que abre estos folios es precisamente la de la transmisión de «mortis causa» de tal derecho en favor de los herederos de aquél), pues, es evidente que el historial registral de tales fincas se integra tanto por las inscripciones practicadas en los antiguos libros de Contadurías como por las que se recogen ya en los nuevos libros, y que esa primera inscripción relativa a las fincas 134 y 368, practicada en los nuevos libros, tiene su causa en el antiguo asiento relativo al negocio de «establecimiento» referido, continuando así el tracto registral que éste iniciara (advirtiéndose que en esta primera inscripción en los nuevos libros se identifican los folios y tomos del Archivo General del Registro antiguo en el que consta el asiento provocado por el negocio de establecimiento; es más, en la primera inscripción de la finca 134, se incluye, por vía de certificación, íntegramente dicho asiento), de modo que el reflejo en los asientos practicados en los nuevos libros, del derecho del «estabiliente» no es una pura mención de las contempladas en el artículo 98 de la Ley Hipotecaria, sino una manifestación de la técnica de «arrastre» impuesta por el artículo 51.7.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, respecto de derechos que gravan el que es objeto de una inscripción y que consta debidamente inscritos o anotados en asientos precedentes.

Esta Dirección General ha acordado, en cuanto al único defecto sobre el que puede pronunciarse, estimar el recurso y revocar el auto apelado.

Madrid, 23 de marzo de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

## 9360

*RESOLUCIÓN de 24 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 número 2 de Manresa, 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 Aznarez i Domingo, en nombre de don Jordi Carné i Simón, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Manresa, 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 número 2 de Manresa; finca registral número 35N, del libro de Sant Mateu de Bages. Una porción de terreno de la finca referida (número 181) está gravada en la actualidad por un censo enfitéutico, en virtud de un establecimiento otorgado el 5 de abril de 1869, ante el Notario don Ignacio Puig Mas, por don Magí Carné como censalista con don Josep Soler Escuder 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 número 2 de Manresa, 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 Aznarez 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», pero en la inscripción de la finca registral número 181 figura inscrito el dominio útil del censo y que como otorgante y titular-censalista del mismo figura don Magí Carné. 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 15.<sup>a</sup> 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. Y, además, cuando el dominio útil de este censo consta —como parte censataria— expresamente inscrito como finca 181, desprendiéndose que el establecimiento fue otorgado por don Magí Carné. Y que lo que hay inscrito es un dominio útil.

## 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 la finca 181 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 grava la finca número 181 del Ayuntamiento de Sant Mateu de Bages del Registro de la Propiedad número 2 de Manresa. 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 qué 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.

## VI

La Procuradora del recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en los fundamentos alegados en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

**Fundamentos de derecho**

Vistos la disposición adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial, la disposición adicional tercera de la Ley de Censos en Cataluña, los artículos 18 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51.7.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario:

1. Dada la concreción del recurso gubernativo a las cuestiones directamente relacionadas con la nota de calificación (artículo 117 del Reglamento Hipotecario), solamente habrían de decidirse el ahora planteado, los dos siguientes: a) Si conforme a la disposición transitoria tercera de la Ley Catalana 6/1990, de 16 de marzo, de los Censos, para consignar en el Registro de la Propiedad la vigencia de un censo, es preciso su previa inscripción en favor del solicitante (lo que no resulta del tenor literal del precepto) o es suficiente con que éste acredite su titularidad actual por cualquier otro medio que permita al Registrador, —dada la limitación de sus medios calificadores— (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria) aceptarla como tal; b) Si en el caso debatido, los censos cuestionados están debidamente inscritos o sólo son objeto de una mera mención.

2. Ahora bien, como la primera cuestión habrá de decidirse en función del alcance de esa propia disposición transitoria tercera de la Ley de Censos en Cataluña, la aplicación de la disposición adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial, determina la firmeza en este punto de la decisión contenida en el auto presidencial.

3. En cuanto a la segunda objeción planteada, en cambio, sí es competente esta Dirección General para revisar la decisión del citado auto, toda vez que esa revisión debe realizarse exclusivamente en consideración a la normativa rectora del funcionamiento del Registro de la Propiedad, cuya regulación es competencia exclusiva del Estado. Y en este sentido no procede sino rectificar el criterio del Registrador por cuanto la primera inscripción de la finca 181, de segregación y constitución del dominio útil, es precisamente la determinada por el propio negocio de «establecimiento», negocio que queda reflejado registralmente en todos sus términos, tanto los que definen el derecho del «adquisidor» como los relativos al derecho del «estabiliente», de modo que el reflejo en los sucesivos asientos

relativos a la finca 181, del derecho del «estabiliente» no es una pura mención de las contempladas en el artículo 98 de la Ley Hipotecaria, sino una manifestación de la técnica de «arrastre», impuesta por el artículo 51.7.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, respecto de derechos que gravan el que es objeto de una inscripción y que consta debidamente inscritos o anotados en asientos precedentes,

Esta Dirección General ha acordado, en cuanto al único defecto sobre el que puede pronunciarse, estimar el recurso y revocar el Auto apelado.

Madrid, 24 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.

**9361**

*RESOLUCIÓN de 25 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 número 25 de Madrid, don Luis Parga López, a cancelar una hipoteca, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Alfonso Blanco Fernández, en nombre del «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 25 de Madrid, don Luis Parga López, a cancelar una hipoteca, en virtud de apelación del recurrente.

**Hechos**

## I

El 23 de noviembre de 1992, el «Banco Hispanoamericano, Sociedad Anónima», concedió a los esposos don Cándido Fernández Gómez y doña Ana Fernández López y a doña Dolores Fernández Núñez un préstamo hipotecario, mediante póliza. A instancia del banco citado se siguieron los autos del juicio ejecutivo número 450/1994 del Juzgado de Primera Instancia número 63, de Madrid, en el que se dictó sentencia, en fecha 20 de septiembre de 1994, ordenando seguir adelante la ejecución, habiéndose embargado la finca registral número 50.307 N del Registro de la Propiedad número 25 de Madrid.

El 12 de abril de 1994, mediante escritura autorizada para el protocolo del Notario de Madrid, don José Periel García, los cónyuges antes citados constituyeron hipoteca en garantía de dos obligaciones hipotecarias al portador sobre una finca de su propiedad, a favor de doña Dolores Fernández Núñez, como primera tenedora de las obligaciones y de los sucesivos tenedores, legítimos de las mismas, hipoteca que se inscribió con fecha de 26 de mayo de 1994. El 1 de agosto de 1995 se expidió certificación de dominio y cargas de la finca hipotecada, a efectos del procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria que en ejecución de dicha hipoteca se sigue ante el Juzgado de Primera Instancia número 31, de los de Madrid, bajo el número 492.195, extendiéndose con la misma fecha la correspondiente nota marginal de haberse expedido la certificación. Por el «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», se interpuso ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de los de Madrid, contra los citados cónyuges como deudores hipotecantes y contra la primera tomadora de las obligaciones garantizadas con la hipoteca, demanda en juicio declarativo ordinario de menor cuantía sobre nulidad de la escritura de constitución de la hipoteca y consiguiente cancelación de su inscripción. El 7 de septiembre de 1995 se libró mandamiento ordenando la anotación preventiva de dicha demanda, que se practicó el 6 de noviembre de 1995, anotación preventiva letra C. Por Sentencia de 29 de julio de 1996 del citado Juzgado se declaró nula la escritura de constitución de hipoteca, ordenando la cancelación de su inscripción registral. Por Providencia de 11 de octubre de 1996 se ordenó notificar la sentencia al Juzgado correspondiente en el que se tramitaba el procedimiento judicial sumario número 492/1995. Con fecha 17 de octubre de 1996 se expide mandamiento ordenando la cancelación de la inscripción de hipoteca.

## II

Presentado el anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad número 25 de Madrid fue calificado con la siguiente nota: «... A la vista de tales antecedentes, se suspende la práctica de la cancelación ordenada,