

nocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1.218 y 1.225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 201 reglas 3.ª y 4.ª de la Ley Hipotecaria). Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del Registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la alusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias, etc.)

Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concorra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. Ahora bien, llegados a este punto, no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente son los compradores de los herederos de los esposos titulares registrales, pues, si bien es cierto que el artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria parece presuponer que hay interrupción cuando al menos «alguna» relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, no lo es menos, que en otros lugares de la propia legislación hipotecaria, se reconoce la inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 209 del Reglamento Hipotecario). En consecuencia, en tal caso, el expediente de dominio debe rechazarse pues no sería sino una vía, bien para evadir el impuesto sucesorio pertinente, bien para burlar los derechos hereditarios de alguno de los llamados; sin que pueda alegarse con ello que se multiplican innecesariamente los formalismos legales, pues, bastaría en tal caso para la inscripción con un documento público de venta otorgado por quienes acreditasen ser los herederos de los titulares registrales.

4. Dado el carácter insubsanable del anterior defecto, es innecesario entrar en el estudio del segundo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Madrid, 4 de enero de 2002. La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

4345

RESOLUCIÓN de 5 de enero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante don Francisco Javier Teijeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de transmisión de finca en cumplimiento de fallo judicial, en virtud de apelación del Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante, don Francisco Javier Teijeiro Vidal contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante, número tres, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de transmisión de finca en cumplimiento de fallo judicial, en virtud de apelación del Registrador.

Hechos

I

Por Sentencia dictada el 22 de octubre de 1998, por el Juzgado de Primera Instancia número siete de los de Alicante, se estimó la demanda interpuesta en nombre y representación de don A.T.C. y doña C.M.T., frente a I.L., S.L., doña R.T.S., doña V.M.I., don I., don F., doña R.M. de la E.Y., don J.R. R.T., y se declaró en su fallo lo siguiente: 1.º Que doña R.T.S., con la autorización marital de su esposo don I.R.M., compró, con fecha de 30 de octubre de 1964 a I.L., S.A., el chalé sito en la calle Dr. Recasens, número 21 de policía de la colonia Rebasea de Alicante, aplazando el pago de parte del precio; 2.º Que doña R.T.S., con la autorización marital de su esposo don I.R.M., cedió todos los derechos sobre el mencionado chalé a don A.T.C., en estado de casado con su esposa doña C.M.T., habiéndose satisfecho el precio de la cesión; 3.º Que I.L., S.A. prestó su consentimiento

a la cesión, percibiendo la totalidad del precio de la compraventa, condenando a I.L., S.A., a doña R.T.S. y a los herederos de don I.R.M., doña V.M.I., don I., don F., doña R.M. de la E. y don J.R.R.T., a otorgar escritura pública de compraventa a favor de los demandantes.

En escritura otorgada el 19 de Julio de 1999, ante el Notario de Alicante, don Francisco Javier Teijeiro Vidal, comparecieron el Administrador solidario de la entidad I.L., S.L., doña R.T.S. y sus cinco hijos doña V.M.I., don I., don F., doña R.M. de la E. y don J.R. R.T., y los consortes don A.T.C. y doña C.M.T.C., quienes expusieron que en el documento privado de fecha 30 de octubre de 1964, la mercantil I.L., S.L. (a la sazón Sociedad Anónima) vendió la finca descrita en la escritura y citada en la sentencia, a doña R.T.S. (a la sazón casada con el hoy fallecido don I.R.M.) por precio de 135.000 pesetas; que en fecha 19 de noviembre de 1971, doña R.T.S. (con la autorización de su esposo don I.R.M.) cedió todos los derechos sobre la finca descrita a don A.T.C. por precio de 200.000 pesetas (ambas cantidades se declaran recibidas) que don I.R.M. falleció el 25 de agosto de 1983, sin haber otorgado testamento, y que por auto de declaración de herederos ab intestato fueron declarados como tales sus hijos por partes iguales y la viuda en la cuota legal usufructuaria, y que en autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia, número 7 de los de Alicante, bajo el número 156D/98, recayó la sentencia de fecha 22 de octubre de 1998, cuyo fallo ha quedado transcrito.

A la primera copia de la escritura citada se incorporó testimonio de la sentencia y de la declaración de herederos, así como los documentos privados citados y demás complementarios y en la escritura calificada el Notario autorizante manifestó que tenía a la vista la primera copia, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de la escritura de transformación en Sociedad Limitada de la mercantil I.L., S.A., y al pie de la misma figura nota de presentación de la autoliquidación en la Oficina Liquidadora.

II

Presentada copia autorizada de la escritura antes citada en el Registro de la Propiedad, número tres de Alicante, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento, por los siguientes defectos: 1) debe aportarse la escritura de transformación de I.L., S.A. en S.L. 2) Debe aportarse un certificado del Ayuntamiento acreditativo del cambio de número de la finca en la calle Doctor Recasens. 3) Las estipulaciones no son acordes con los documentos privados de venta. Inmobiliaria Lucentum, S.A., vendió a doña Ramona T.S. y a su esposo don Isidro R.M., y esta a su vez a don Alfonso T.C. y doña Catalina M.T.C. Consecuentemente Inmobiliaria Lucentum. S.L., no puede vender directamente al último comprador, ni el primer comprador puede vender, si antes no se efectúa su transmisión. Debe seguirse el orden que se deriva en los documentos privados cuyo contenido se eleva a público. 4) Aportar la carta de pago del Impuesto. No solicitada anotación preventiva de suspensión. Contra esta nota y en el plazo de tres meses a contar desde su fecha, cabe interponer recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en la forma a que se refieren los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Alicante, a 27 de agosto de 1999. El Registrador». Firma ilegible.

III

El Notario autorizante de la escritura don Francisco Javier Teijeiro Vidal, interpuso contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que en cuanto al primer defecto, habiendo aseverado el Notario que tenía a la vista primera copia inscrita de la escritura de transformación de la entidad es improcedente exigir la aportación de dicha escritura, además la entidad transformada subsiste bajo la forma nueva. Que en cuanto al segundo de los defectos apuntados ya ha sido declarado improcedente por auto del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 12 de julio de 1999. Que en cuanto al cuarto defecto basta remitirse al artículo 122 del Real Decreto 828/1995. Que en cuanto al tercer defecto, el Registrador desconoce la figura de la cesión del contrato y que hay que tener presente la doctrina de la Dirección General sobre elevación a público de documentos privados y calificación registral de los documentos judiciales citando y comentando el recurrente, entre otras, las Resoluciones de 2 y 21 de junio de 1999, 14 y 24 de mayo de 1999, 19 de abril de 1999, 12, 25 y 30 de marzo de 1999, 11 y 26 de febrero de 1999, 22 de enero de 1999, 21 y 27 de noviembre de 1998 y 21 de noviembre de 1998. Que en los casos resueltos por las anteriores resoluciones siempre había algún defecto, pero en el caso que es objeto del presente recurso quedan cumplidos todos los requisitos concurriendo todos los interesados. Que en

el presente caso hay una cesión de contrato encuadrada en la definición doctrinal y jurisprudencial de esta figura, (cesión de todos los derechos sobre la finca, subrogación del cesionario en el pago de las letras y en todas las obligaciones) citando al respecto las sentencias del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 1993, 5 de marzo de 1994, 9 de diciembre de 1997, 19 de mayo, 19 de septiembre y 27 de noviembre de 1998.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que en cuanto al primer defecto, la presentación de la escritura de transformación es preceptiva por razones de tracto sucesivo (artículos 3 y 20 de la Ley Hipotecaria). Que con respecto al segundo defecto, no ha habido acreditación de la alteración del número de policía de la finca (artículos 51.2.b de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre y artículo 437 del Reglamento Hipotecario). Que en cuanto al tercer defecto la entidad I.L., S.L. no puede vender directamente al último comprador, sino que debe seguirse el orden que se deriva de los documentos privados cuyo contenido se eleva a público (resolución de 21 de julio de 1999, 14 y 24 de mayo de 1999). Que no hay cesión de contrato, pues ésta requiere el consentimiento de cedente, cesionario y cedido, y el consentimiento de este último, en el caso que nos ocupa, llega cuando las obligaciones ya están cumplidas y teniendo en cuenta las sentencias del Tribunal Supremo de fecha 6 de marzo de 1973, 26 de Noviembre de 1982, y la doctrina científica (Diez Picazo y Gullón, Carlos Lasarte), para hablar de auténtica cesión es preciso que las prestaciones recíprocas se encuentren todavía total o parcialmente pendientes de ejecución y concurra el consentimiento de todos los interesados. Que con respecto al cuarto defecto hay que tener en cuenta lo establecido en el artículo 256 de la Ley Hipotecaria y la carta de pago no fue presentada con la escritura en el momento de la calificación y por último hay un hecho imponible que no ha sido objeto de autoliquidación, la primera transmisión de don A.S.S. y esposa a doña D.N.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana estimó el recurso interpuesto revocando los cuatro defectos de la nota.

VI

El Registrador apeló el auto presidencial manteniéndose en sus legaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 919, 923 y 924 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, 661 y 1259 del Código Civil, 9, 18, 20, 82 y 254 de la Ley Hipotecaria, 51 y 437 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de octubre de 1987, 15 de noviembre de 1996, 25 de marzo y 15 de diciembre de 1997, 21 de junio de 1999 y 10 de septiembre de 2001.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Figura inscrita en el Registro una casa, número 19 de una calle, diciéndose en la escritura que ahora es el número 21, a favor de una inmobiliaria, que aparece en el Registro de la Propiedad como Sociedad Anónima, y ahora es Limitada; Se presenta una escritura pública de la que resulta que mediante documento privado dicha entidad vendió a doña Ramona T.V., a la sazón casada con don Isidro R.M. dicha casa. Con posterioridad, la citada señora, con autorización de su marido, también en documento privado, cedió los derechos sobre dicha casa a don Alonso T.C.. El comprador demanda en juicio declarativo a la sociedad titular registral, a la primera compradora y, por fallecimiento del marido de ésta, a sus hijos. Habiéndose allanado todos los demandados, la sentencia condena a la sociedad, a doña Ramona y a sus hijos al otorgamiento de la pertinente escritura a favor del demandante; se acompaña testimonio de la Sentencia, de la que resultan los particulares de los documentos privados de venta y cesión, así como del consentimiento de la sociedad a la cesión efectuada; Otorgan la escritura el demandante y todos los demandados y se reseñan en la misma los particulares procedentes de la transformación de la Sociedad, tomados de la escritura correspondiente, que figura inscrita en el Registro Mercantil, así como de las expresadas transmisiones, y, al pie de la misma figura nota de presentación de la autoliquidación en

la Oficina Liquidadora; El Registrador suspende la inscripción por los siguientes defectos: 1) Debe aportarse la escritura de transformación de «Inmobiliaria L.», S.A. en S.L.. 2) Debe aportarse un certificado del Ayuntamiento acreditativo del cambio de número de la finca en la calle X. 3) Las estipulaciones no son acordes con los documentos privados de venta. 4) Aportar (debe querer decir no aportarse) la carta de pago del Impuesto. El Notario recurre la calificación. El Presidente del Tribunal Superior estima el recurso, revocando aquélla. El Registrador apela el Auto presidencial.

2. El primero de los defectos ha de ser revocado. Como ha dicho para casos análogos este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 10 de septiembre de 2001), acompañándose a la escritura de venta testimonio suficiente, tomado de la de transformación, de los particulares de ésta, en la que figura también nota de su inscripción en el Registro Mercantil, nada impide que, en el mismo cuerpo de la inscripción se haga constar dicho evento, para lo cual son suficientes los documentos presentados.

3. En cuanto a la exigencia de que se aporte certificado del Ayuntamiento para el cambio de número de una finca, el que no se pudiera practicar tal cambio de número, si no se considera suficientemente acreditado, no es un defecto que impida la inscripción, pues, si se identifica la finca —y el Registrador no tiene duda de su identidad— podría inscribirse sin cambiar dicho número, produciéndose dicho cambio, bien de oficio por el Registrador, bien a solicitud de los interesados, con el simple oficio de la alcaldía a que se refiere el artículo 437 del Reglamento Hipotecario;

4. En cuanto al tercero de los defectos, también debe revocarse. Constan de la escritura y de la sentencia que se acompaña las dos transmisiones de derechos producidas por los documentos privados correspondientes, de donde debe tomarlas el Registrador para hacer constar en los libros a su cargo todas las vicisitudes producidas en la finca. No se da, como alega el Registrador, el mismo supuesto de otras Resoluciones de la Dirección General (cfr. las citadas en el «vístos»), pues, en primer lugar, actúan todos los interesados y no el Juez, por lo que no se da el problema de posible exceso en la representación producido por la intervención de éste, y, en segundo, no existe aquí un salto de transmisiones, sino que se expresan en la Sentencia las distintas transmisiones realizadas, de forma que las mismas pueden reflejarse en el Registro.

5. En cuanto a la falta de presentación de la carta de pago del Impuesto, también tiene declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 21 de octubre de 1987) que la nota al pie del título expresiva del pago, exención o no sujeción —ahora, de la presentación de la autoliquidación correspondiente— es suficiente para la inscripción, sin perjuicio de que el Registrador, si lo estima procedente, pueda poner en conocimiento de las autoridades fiscales lo que considere oportuno.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial, con revocación de la calificación del Registrador.

Madrid, 5 de enero de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

4346

RESOLUCIÓN de 8 de enero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Carmen García Martínez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Olmedo, don Juan Jiménez de la Peña, a practicar una anotación preventiva de derecho hereditario, en virtud de apelación de la recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Letrada, doña Carmen García Martínez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Olmedo, don Juan Jiménez de la Peña, a practicar una anotación preventiva de derecho hereditario, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

El 29 de septiembre de 1993, doña Carmen García Martínez dirigió instancia al Registro de la Propiedad de Olmedo, solicitando anotación