

tando de plena aplicación el principio de tracto sucesivo que recoge el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En este sentido destacan, entre otras, las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de Noviembre de 1999, 19 de Febrero y 6 de Junio de 2000. En cuanto a la cancelación de la anotación de demanda ya practicada, sin perjuicio de recordar al recurrente cómo el recurso gubernativo no es cauce adecuado para rectificar los asientos del Registro, los cuales están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la ley, esto es, mediante el consentimiento de los interesados o resolución judicial (arts. 1.3 y 40 Ley Hipotecaria), cabe atender a lo señalado por el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Disposición Final 9.<sup>a</sup>, apartado 6 de la LEC. Conforme a la misma, «las anotaciones preventivas de demanda de nulidad de la propia hipoteca o cualesquiera otras que no se basen en alguno de los supuestos que puedan determinar la suspensión de la ejecución quedarán canceladas en virtud del mandamiento de cancelación a que se refiere el artículo 133, siempre que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas...». En este sentido destaca la Resolución de 11 de mayo de 2001. Para que un asiento, como el de la anotación de demanda, que cuestiona la validez y eficacia de la hipoteca, se mantenga sin ser cancelado es preciso que la anotación sea anterior a la nota marginal de expedición de certificación de cargas. Así, del recurso se desprende que la anotación de demanda de nulidad de la hipoteca, no fundada en ninguna de las causas de suspensión u oposición conforme a los arts. 695 a 697 de la LEC, fue extendida con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de cargas y, por ello, correctamente cancelada en virtud del correspondiente mandamiento de cancelación de cargas ordenando por el juez conecedor de la ejecución, al amparo del art.134 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 20 de julio de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registradora de la Propiedad número 5 de Gijón (Asturias).

**16946** RESOLUCIÓN de 22 de julio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Valladolid don José María Cano Calvo, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Valladolid número 1, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid don José María Cano Calvo frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Valladolid titular del Registro número 1, don Mariano Álvarez Pérez, a inscribir una escritura de compraventa.

## Hechos

### I

En escritura que autorizó el Notario recurrente el 21 de diciembre de 2004, se formalizó una compraventa, con base en determinado documento privado. Otorgan la escritura, como parte vendedora, la Comunidad Autónoma de Castilla-León y como compradores don Ángel G.C. y sus tres hijos, doña Natividad, don Ángel y don Juan Antonio G.S. En dicha escritura se expresa lo siguiente: a) Que dicha Comunidad Autónoma «es dueña» de la finca que se describe; b) «Que el Instituto Nacional de la Vivienda formalizó contrato privado de compraventa de la finca descrita con don Ángel G.C. en fecha 1 de septiembre de 1960, formalizándose el mismo el 31 de diciembre de 1975», y fotocopia de dicho contrato queda unida a la matriz. En dicho contrato figuran como condiciones jurídicas, entre otras, las siguientes: que «una vez aceptadas las condiciones económicas, se procederá a la transmisión de la propiedad de la vivienda a favor del beneficiario en escritura pública»; que «el precio total de dicha transmisión y que figurará en la escritura de compraventa que se otorgue, será el que se señala en las condiciones económicas»; y que «una vez transmitida la propiedad de la vivienda, la misma se destinará por el titular a domicilio habitual y permanente»; c) Que en la fecha de la compra don Ángel G.C. estaba casado en gananciales con la finada doña Ángela S.L., esposa de cuyo matrimonio tuvo los tres hijos que figuran como compra-

dores en la escritura. Se añade que mediante acta de notoriedad autorizada por el mismo Notario «que se acompañará a la copia que de la presente se expida»—fueron declarados herederos de la fallecida su marido y sus mencionados tres hijos; d) Que la Comunidad Autónoma subrogó a dichos comparecientes en la titularidad de la vivienda; e) Que los derechos de los comparecientes sobre la citada finca son los siguientes: al cónyuge viudo se adjudica la mitad indivisa, en pleno dominio, en pago de sus gananciales, y el usufructo de una sexta parte por su cuota legal legítima, y a los hijos por iguales terceras partes, dos sextas partes en pleno dominio y una sexta parte en nuda propiedad; f) Que la Comunidad Autónoma vende la finca descrita a don Ángel G.C. y sus tres hijos, doña Natividad, don Ángel y don Juan Antonio G.S., que «la compran y adquieren», en la proporción que a cada uno corresponde; g) Que «la parte vendedora transmite y la parte compradora adquiere, sin otro hecho que este otorgamiento, el pleno dominio y la posesión de la finca objeto de esta escritura».

### II

Presentada copia de dicha escritura en el citado Registro, fue objeto de la siguiente calificación: «Hechos: 1.—Por dicha escritura la Comunidad Autónoma de Castilla y León vende a don Ángel García Ces y a los hermanos García-Saldaña —dos de ellos de estado civil casados— una vivienda en calle Francisco Rincón n.º 2 de esta ciudad, finca registral 3.434, cuya titularidad según resulta de la escritura había asumido la vendedora como consecuencia del traspaso de competencias patrimonio del antiguo Instituto Nacional de la Vivienda. 2.—De la parte expositiva de la escritura y del propio documento privado de fecha 31 de diciembre de 1975 —del que se incorpora fotocopia a la matriz y se traslada en la copia— resulta que el citado Instituto entonces titular vendió la finca al citado don Ángel García Ces. 3.—Y del contenido de la escritura resulta que en tal fecha el comprador estaba casado en régimen de gananciales con doña Ángela Saldaña Llanos. Habiendo subrogado la Junta de Castilla y León a los ahora compradores en los derechos de la causante sobre la finca. Fundamentos de Derecho: 1.—No se precisan que derechos eran los que ostentaba la causante al tiempo de su fallecimiento sobre la finca. Perfecto el contrato por reunir los requisitos del artículo 1450 del Código Civil, de no haberse producido la tradición (artículo 609 id.) ningún problema plantea la posibilidad de subrogación de los herederos en los derechos obligacionales que ostentaba la causante en virtud del contrato, al margen ya de los que pudieran derivarse de la aplicación del artículo 1358 del mismo Código. Pero en tal caso sería necesario hacerlo constar así claramente para poder inscribir la propiedad de la finca a nombre de los herederos por título de compraventa, como adquirentes directos a título oneroso. 2.—En otro caso, de haberse transmitido la propiedad en vida de la causante, la ahora vendedora estaría reconociendo que no es dueña, pues no se le transmitió la propiedad, sino tan sólo titular registral, pues la real correspondería a la causante. Que en tal situación, aquella, como sucesora de la vendedora, formalice en escritura pública la transmisión con los herederos de la compradora no plantea ninguna dificultad, se dota al título traslativo de forma pública a efectos registrales (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), sin novar ni alterar el contenido de dicho título. Y que los herederos se adjudiquen la propiedad que ya ostentaba la causante tampoco plantea problemas. Pero también esta situación necesita claridad, de suerte que la inscripción registral refleje la realidad, la previa transmisión onerosa y la posterior a título de herencia, pues los efectos de una y otra y el ámbito de la protección registral de que gozan no es el mismo (vid. artículos 28 y 34 de la Ley Hipotecaria, por ejemplo). 3.—En el segundo caso ha de aportarse la prometida declaración de herederos abintestato que no se acompaña (artículo 14 de la Ley Hipotecaria). ACUERDO SUSPENDER LA INSCRIPCIÓN. Frente a esta calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en plazo de un mes a contar desde la notificación e la presente, fecha a partir de la cual quedará prorrogada la vigencia del asiento de presentación, o solicitar en plazo de quince días a contar desde igual fecha la calificación alternativa a cargo del Registrador al que rotativamente corresponda según cuadro —del que podrá informarse en este Registro o en el Colegio de Registradores—, conforme dispone el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y desarrolla el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto. Valladolid, 26 de enero de 2005. El Registrador».

### III

El Notario autorizante, don José María Cano Calvo, interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: que el Registrador no está calificando la escritura presentada, sino el contrato privado que además de no tener acceso al Registro, tampoco se ha solicitado su inscripción; que el Registrador habla de derechos obligacionales (y no reales), los cuales no tienen acceso al Registro conforme a los artículos 1 de la Ley Hipotecaria

y 9 del Reglamento Hipotecario; que no puede haber tradición en el contrato privado porque el titular registral se convertiría en titular formal, figura desconocida en nuestro derecho, con las facultades que le atribuye el Registrador; que fallecida una persona se extingue su personalidad jurídica y no puede otorgarse una escritura a su nombre.

#### IV

Mediante escrito de 2 de marzo de 2005 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En tal informe expresa lo siguiente: «. Si el informe exigido en estos casos por el párrafo sexto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria se ha de limitar, según la reciente doctrina de esa Dirección General, a los trámites del procedimiento, en este caso resultaría superfluo pues tales trámites constan claramente de los documentos que integran el expediente.»; y aduce determinados argumentos en los que basa su calificación. En cambio, dicho informe no contiene referencia alguna a la fecha y forma de la notificación de la calificación.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 14, 18, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 18 de septiembre de 1989, 22 de enero y 21 de junio de 1999, 10 de septiembre de 2001 y 21 y 23 de enero y 8 y 9 de marzo de 2004.

1. Como cuestión previa, debe recordarse una vez más que el informe que el Registrador ha de formular cuando mantenga su calificación recurrida debe reducirse a cuestiones de mero trámite, pues ésta es la única finalidad del mismo, sin que quepa adicionar argumento. Cuando este Centro Directivo se está refiriendo a cuestiones de mero trámite, quiere expresar que en dicho informe habrán de incluirse aspectos tales como: fecha de presentación del título calificado y las incidencias que hayan podido existir; por ejemplo, que dicho título se retiró para ser subsanado o para pago de los impuestos que gravan el acto o negocio jurídico sujeto a inscripción; fecha de calificación del título y de notificación a los interesados en éste, etc.

En el presente caso, cabe precisar que en su informe el Registrador ha omitido determinados datos (si se ha notificado la calificación, con expresión de la fecha y la forma en que, en su caso, se ha notificado) que son necesarios para que este Centro Directivo compruebe la regularidad del expediente y de la actuación del Registrador; por ello, debería haber extremado su celo en el detalle de tales circunstancias.

2. Por lo que se refiere a la cuestión de fondo planteada, se presenta en el Registro determinada escritura pública por la que una Comunidad Autónoma, como sucesora del Instituto Nacional de la Vivienda, vende a un padre y sus tres hijos una vivienda. En la escritura se afirma que dicha vivienda se había vendido en documento privado por el referido Instituto al padre, que entonces se hallaba casado en régimen de gananciales con la madre de dichos hijos. Habiendo fallecido ésta, por acta de notoriedad autorizada por el mismo Notario fueron declarados herederos los ahora comparecientes, circunstancia por la que la Comunidad Autónoma subrogó a los comparecientes en la titularidad de la vivienda. En consecuencia, los derechos de los comparecientes –se sigue expresando en la escritura– son: al cónyuge viudo le corresponde y se le adjudica la mitad indivisa en pago de sus gananciales y el usufructo de una sexta parte por su cuota legal, correspondiendo y adjudicándose a los hijos por iguales terceras partes dos sextas partes en pleno dominio y una sexta parte en nuda propiedad. Como consecuencia de ello, según el otorgamiento de la escritura se vende la finca a las mencionadas personas, que «la compran y adquieren» en la proporción que a cada uno corresponde. Además, se añade que «la parte vendedora transmite y la parte compradora adquiere, sin otro hecho que este otorgamiento, el pleno dominio y la posesión de la finca objeto de esta escritura».

El Registrador suspende la inscripción por entender que concurren los defectos que, en forma resumida, pueden describirse así:

1.º Falta de claridad en la forma en que se produce la transmisión o transmisiones, pues ha de explicitarse si, por no haber habido propiedad del causante y su esposa, se transfiere dicha propiedad en este momento, o, por el contrario, si la propiedad se transmitió antes del fallecimiento de la causante, en cuyo caso simplemente se elevaría a público el documento privado.

2.º Es preciso acompañar la declaración de herederos.

El Notario recurre.

2. El primero de los defectos expresados en la calificación no puede ser confirmado, habida cuenta de los claros términos literales tanto de las cláusulas de la escritura calificada como los del documento privado a ella incorporado (cfr. la transcripción de los mismos en el apartado I de los «Hechos» de la presente resolución). En efecto, de dichos términos resulta paladinamente que la transmisión dominical se realiza mediante el

otorgamiento de dicha escritura, por lo que sorprende que el Registrador invoque dicho defecto.

3. Revocado dicho defecto, no es necesario entrar en el segundo de los expresados en la calificación. A mayor abundamiento, cabe recordar que según la doctrina de este Centro Directivo (cfr. la Resolución de 3 de abril de 1995, con criterio recientemente reiterado), del artículo 76 del Reglamento Hipotecario resulta que para la inscripción de bienes por herencia intestada basta con consignar los particulares de la declaración notarial de herederos, sin que sea necesario acompañar la correspondiente acta en que conste dicha declaración.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación registral impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 22 de julio de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Valladolid.

**16947** RESOLUCIÓN de 23 de julio de 2005, de la Dirección General de los Registros y el Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Jamal Eddine Aghedar Mohamed, contra la negativa del registrador de la propiedad de Medina Sidonia, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Jamal Eddine Aghedar Mohamed, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia, Don Oscar Eimil Trasancos, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el 14 de mayo de 2004 (protocolo número 832) por la Notaria de Medina Sidonia Doña María Concepción Medina Achirica, los esposos Don Juan-Antonio Morales Lupión y Doña Francisca Jiménez Gibaja vendieron a los cónyuges Don Jamal Eddine Aghedar Mohamed y Doña María Dolores Sánchez Corbacho (adquiriendo éstos con carácter ganancial), el pleno dominio de una dieciseisava parte indivisa de una finca rústica de regadío (procedente de la parcela 4-B del lote número cuatro del Cortijo denominado Malcocinado; inscripción séptima de la finca 11.184 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia). En la citada escritura, consta el siguiente apartado: «Calificación Urbanística.–Declaran ambas partes que le corresponde la de suelo no urbanizable, quedan enterados de que el fraccionamiento de la misma se rige por la Ley 19/1995, de 4 de julio de Modernización de Explotaciones Agrarias, siendo nula toda parcelación que origine fincas independientes de superficie interior –sic– a la señalada como unidad mínima de cultivo. También quedan enterados de que dicha calificación determina que no puede dedicarse la misma a usos edificatorios ni urbanísticos, y que los incumplimientos de dichas limitaciones son sancionados por la Ley del Suelo y sus Reglamentos».

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, ha resuelto no admitir su inscripción en los Libros del Archivo de este Registro de la Propiedad de Medina Sidonia a su cargo en base a los siguientes: Antecedentes de hecho. I. Doña M.ª Concepción Medina Achirica presentó en el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, provincia de Cádiz, escritura de compraventa autorizada por don/doña Concepción Medina Achirica el día 14-05-2004 con el número 832 de su protocolo. II. En virtud de dicha presentación se efectuó a las doce horas y cuarenta y cinco minutos del día dieciocho de junio de dos mil cuatro el asiento de presentación número 2726/0 del Diario de Operaciones número 70 del mencionado Registro. III. El documento reseñado fue estudiado y calificado por este Registrador de la Propiedad que suscribe en orden a determinar si con arreglo a la legislación vigente era o no susceptible de acceder a los Libros del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, resultando que el mismo adolece de los defectos que se expresan a conti-