

Por ello, aunque la demanda se haya dirigido contra el titular registral, la sentencia dictada en procedimiento declarativo sólo valdría para reanudar el tracto en el supuesto en que aparecieran como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante, y en que se pidiese la declaración de la realidad, validez y eficacia e todos esos títulos traslativos intermedios; mas, en este caso, como puede advertirse lo que se estaría haciendo al inscribir la sentencia sería inscribir todos los títulos intermedios, con lo que el supuesto no sería propiamente reanudación de un tracto interrumpido. Por ello el primero de los defectos ha de ser confirmado.

3. Respecto al segundo de los defectos, también debe confirmarse. Se ordena la reanudación del trato a favor de quienes vendieron al promotor del expediente, para que después, ya que éste adquirió por escritura pública, realizar la inscripción a favor de tal promotor, como consecuencia de dicho título. Es cierto que los que vendieron al promotor no han sido parte en el expediente, pero no por ello se produce su indefensión, pues existe una escritura pública en la que ellos venden. Por ello, y si bien técnicamente haría falta tener constancia de su intervención, así como del carácter y proporción en que tales señores adquieren, bastará con acompañar la correspondiente escritura para que tales defectos se obvien.

4. En cuanto al tercero de los defectos, no se puede mantener pues propiamente no es un defecto, sino una descripción de una forma para lograr la inscripción consistente en la elevación a público de un documento privado intermedio.

Esta Dirección General ha acordado estimar la apelación interpuesta, revocando el Auto presidencial y confirmando la calificación del Registrador, según resulta de los anteriores fundamentos.

Madrid, 5 de octubre de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

19209

RESOLUCIÓN de 5 de octubre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de A Coruña don Enrique-Santiago Rajoy Feijóo, contra la negativa de la registradora de la propiedad n.º 2 de A Coruña, a practicar la inmatriculación de una finca en virtud de una escritura de compraventa.

En el recurso interpuesto por el Notario de A Coruña Don Enrique-Santiago Rajoy Feijóo contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de A Coruña (Registro número 2), Doña María Jesús Montero Pardo, a practicar la inmatriculación de una finca en virtud de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el 21 de marzo de 2006, por el Notario de A Coruña Don Enrique-Santiago Rajoy Feijóo, n.º 1231 de protocolo, se formalizó la compraventa a favor de la mercantil «Hipólito, S.L.», de una finca sita en el término municipal de A Coruña, no inscrita en el Registro de la Propiedad. En dicha escritura de compraventa comparecían como parte vendedora Doña Mercedes P.R., Doña María de las Mercedes G.P. y Doña Josefina G.P., dueñas estas dos últimas por partes iguales del pleno dominio de la finca gravado en cuanto a una tercera parte indivisa con un derecho de usufructo a favor de la primera, manifestando como título de adquisición el de herencia de su esposo y padre Don José G.C., fallecido el 10 de febrero de 1966, habiéndose formalizado dicho título por las citadas herederas mediante escritura otorgada en igual fecha, ante el mismo Notario n.º 1230 de protocolo, de la que resulta la adjudicación de la finca a favor de las mismas en la forma y proporción antes expresadas. En esta escritura se manifestaba pertenecer dicha finca al causante con carácter privativo por herencia de su padre Don José G.R., fallecido el día 30 de diciembre de 1960, en virtud de documento particional de fecha 24 de marzo de 1960, sin que tales extremos hubieran sido acreditados fehacientemente, tal como advierte el Notario autorizante. Por acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato de Don José G.C. autorizada por el mismo Notario e iniciada con fecha 14 de febrero de 2006, resulta la acreditación de la condición de herederas de las citadas esposas e hijas.

II

Presentada la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad número 2 de A Coruña, fue objeto de la calificación negativa, que a continuación se transcribe en lo pertinente:

«... Hechos: 1.º En la escritura que se califica, comparecen Doña Mercedes P.R., Doña María de las Mercedes G.P. y Doña Josefina G.P., manifestando que son titulares por herencia de la finca de que se trata, la cual, según manifiesta, no consta inscrita, renunciando a la solicitud notarial de información registral; y venden dicha finca a la mercantil «Hipólito, S.L.». 2.º Si la finca no se halla inscrita en el Registro de la Propiedad, es preciso para la inmatriculación de la misma, proceder con arreglo a los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, que exigen que el transmitente acredite de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos. 3.º En el caso de la escritura que se califica, las transmitentes adquirieron la finca de que se trata por herencia de Don José G.C., en escritura de la misma fecha que la que se califica, número 1.230 del protocolo del mismo Notario, en la que no se acreditó fehacientemente la adquisición de dicha finca por parte del causante. 4.º El título previo manifestado no es suficiente para la inmatriculación, siguiendo los criterios de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre aplicación estricta de las normas en la inmatriculación de fincas estableciendo taxativamente que «en materia de inmatriculación por título público es preciso extremar las precauciones para evitar que la documentación que acredita la adquisición por el transmitente haya sido elaborada al sólo efecto de conseguir tal inmatriculación.»

Estas circunstancias de hecho determinan una calificación negativa sobre la base del siguiente fundamento de Derecho: Defecto relativo a la insuficiencia del título previo para proceder a la inmatriculación. Artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento y Resoluciones de la D.G.R.N. de 23 de abril de 1991; 12 de mayo de 2003; 26, 27, 28, 29 y 30 de julio de 2005 y 11 de marzo de 2006.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria...

A Coruña, 7 de noviembre de 2006. La Registradora de la Propiedad.

III

Mediante escrito de fecha 7 de diciembre de 2006 el Notario autorizante de la escritura referida interpuso contra dicha calificación recurso en el que alegó:

1.º El art. 298 del Reglamento Hipotecario exige que el transmitente acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente. El carácter previo de la adquisición se acredita mediante la correlación del número de protocolo notarial. A mayor abundamiento, los derechos a la sucesión de una persona se transmiten y se adquieren desde el momento de su muerte, según el artículo 657 del Código Civil, circunstancia y la fecha de la muerte de D. José García Cañas es 10/2/1966 que se acredita fehacientemente en documentación complementaria, mediante certificación de defunción. 2.º—No se trata de documentación «elaborada ad hoc» en el sentido de la resolución de 11 de marzo de 2006, la cual se refiere al caso concreto de documentación de ida y vuelta, es decir una transmisión en el mismo día de una persona a otra, la cual a su vez había transmitido a la primera, todo por vía de pacto sucesorio. En el presente caso, por el contrario, estamos hablando de una adquisición por causa de muerte (hecho difícilmente «elaborable ad hoc») y de una transmisión por precio a terceros. Dicha resolución no da relevancia a la subjetividad del registrador y se refiere, «a este caso concreto». Añadiendo que no se explicita la relación de la Resoluciones de esta Dirección General que se citan con este caso concreto, constando como meros guarismos.

IV

La Registradora de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a esta Dirección General mediante escrito con fecha 12 de diciembre de 2006, con entrada en este Centro el día 14 del mismo mes.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 bis, 199.b), 205, 207, 322, 324, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; 440, 657, 989, 1068, 1951 y 1957 del Código Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 mayo de 1988, 21 de enero de 1992, 15 de febrero de 2000, 22 de febrero de 2000 y 31 de enero de 2001, y las Resoluciones de esta Dirección General de 4 de diciembre de 2000, 8, 17 y 18 de febrero de 2004, 19 mayo, 28 marzo y 2 de junio 2005, y 11 de marzo y 5 de junio 2006.

1. En el presente recurso debe determinarse si para practicar la inmatriculación de una finca con base en un título público adquisitivo –escritura pública de compraventa– puede considerarse como documento fehaciente acreditativo de la previa adquisición de esa finca por parte de las vendedoras la escritura pública de igual fecha a la de dicho título de compraventa por la que las vendedoras se adjudican la finca por herencia de su cónyuge y padre respectivamente, manifestando además que la finca pertenecía al causante, con carácter privativo, por herencia de su padre sin acreditarlo.

El defecto que opone el Registrador en su calificación, y al cual ha de limitarse este recurso, consiste en que, a su juicio, la documentación que acredita la adquisición por la parte transmitente carece de la consideración de título previo suficiente para proceder a la inmatriculación, al tratarse de un título otorgado al mismo tiempo que el de la transmisión cuya inmatriculación se pretende, y para conseguir ésta.

2. La inmatriculación de fincas en nuestra legislación hipotecaria está facilitada, de modo que basta que el adquirente de una finca presente un título público donde conste su adquisición y se acredite la adquisición anterior de su transmitente mediante un documento fehaciente.

Como ha señalado este Centro Directivo, no puede desconocerse que el sistema es permeable a la posibilidad de que el documento que incorpora la adquisición anterior sea en ocasiones elaborado ad hoc con la única finalidad de conseguir la inmatriculación; pero las simples sospechas que el Registrador pudiera albergar acerca de la realidad del negocio jurídico incorporado al documento fehaciente que acredita la adquisición anterior del ahora transmitente no pueden ni deben bastar para suspender la inscripción (cfr. la Resolución 11 de marzo de 2006).

3. Ha de tenerse en cuenta que, conforme al artículo 609 del Código Civil, la propiedad y los demás derechos reales sobre los bienes se adquieren y transmiten –entre otros modos por sucesión testada e intestada, por lo que ésta constituye un título hábil para que los herederos acrediten la previa adquisición del derecho, de suerte que acreditada esta adquisición previa mediante documento fehaciente y no estando inscrito el mismo derecho a favor de otra persona, pueda ser objeto de inmatriculación el posterior título público de transmisión.

En el presente caso la adquisición previa se acredita mediante una escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia otorgada por las personas ahora transmitentes, que en acta de notoriedad previa han sido declaradas herederas del causante. En dicha escritura se inventaría como integrante de la herencia la finca objeto de posterior venta, con descripción idéntica a la del título en el que se formaliza esta última así como a la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la misma que se incorpora tanto a la escritura de adjudicación hereditaria como a la posterior escritura de compraventa.

Por lo demás, respecto del carácter previo de la adquisición de las ahora transmitentes, tampoco puede olvidarse: que el fallecimiento de su causante se produjo en el año 1966, momento a partir del cual se transmiten los derechos a su sucesión (cfr. artículo 657 del Código Civil); que los efectos de la aceptación de la herencia se retrotraen al momento de la muerte de dicho causante (artículo 989 del mismo Código); que, con independencia del carácter atributivo, declarativo o especificativo que se predique de la partición, es evidente que en el proceso sucesorio, delación y partición se complementan, y juntas producen el efecto traslativo respecto del heredero en la titularidad exclusiva de bienes concretos y determinados (cfr. artículo 1068 del Código Civil. Además, según la certificación catastral de fecha anterior a la de las escrituras de adjudicación de herencia y de compraventa que se incorpora a las mismas, resulta estar catastrada la finca a nombre de las herederas transmitentes.

De cuanto antecede, y habida cuenta de la delimitación legal de la calificación del Registrador, en tanto en cuanto ha de realizarse por lo que resulta de los títulos presentados y de los asientos del Registro, debe concluirse que ningún reparo puede impedir que la escritura pública acreditativa de la adquisición previa por el transmitente despliegue los efectos que le son propios derivados de las presunciones de veracidad, integridad y de legalidad de que goza el documento público notarial (cfr. artículos 1218 del Código Civil y 1, 17 bis y 24 de la Ley del Notariado).

Esta conclusión no pueda quedar desvirtuada por el hecho de que no conste acreditada fehacientemente la adquisición que, a su vez, realizara el causante de las ahora transmitentes.

Ciertamente, las herederas pudieran no ser las verdaderas propietarias de la finca que venden y cuya inmatriculación se pretende, pero como ya ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr. la Resolución de 28 de marzo de 2005), este mismo riesgo se dará con carácter general en todo proceso de inmatriculación y de manera especial si la misma se pretende al amparo del artículo 205 de la ley Hipotecaria cualquiera que fuese el título de adquisición derivativo que la provocase, salvo en los supuestos excepcionales de adquisición originaria.

Pero el indicado riesgo, del que es consciente el legislador, no es suficiente para excluir por sí solo la aplicación de la norma ahora debatida, cuando concurren todos los requisitos legales, como ocurre en el presente caso.

Precisamente por ello la práctica de la inmatriculación cuenta con la garantías complementarias respecto a la inscripción a la que da lugar, como son la publicación de edictos (artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario) y de la limitación de efectos respecto a terceros conforme artículo 207 de la dicha Ley, además de la negación al inmatriculante de la condición de tercero a los efectos del artículo 34 de la misma Ley.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

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, 5 de octubre de 2007.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

19210 *RESOLUCIÓN de 18 de octubre de 2007, de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, por la que se hacen públicos los resultados de las subastas de Letras del Tesoro a seis y doce meses correspondientes a las emisiones de fecha 19 de octubre de 2007.*

La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda EHA/19/2007, de 11 de enero, de aplicación a la Deuda del Estado que se emita durante 2007 y enero de 2008 establece, en su apartado 5.4.8.3.b), la preceptiva publicación en el B.O.E. de los resultados de las subastas mediante Resolución de esta Dirección General.

Convocadas las subastas de Letras del Tesoro a seis y doce meses por Resolución de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera de 17 de enero de 2007, y una vez resueltas las convocadas para el día 17 de octubre de 2007, es necesario hacer público su resultado.

En consecuencia, esta Dirección General del Tesoro y Política Financiera hace público:

1. Letras del Tesoro a seis meses.

a) Fechas de emisión y de amortización de las Letras del Tesoro que se emiten:

Fecha de emisión: 19 de octubre de 2007.

Fecha de amortización: 23 de mayo de 2008.

b) Importes nominales solicitados y adjudicados:

Importe nominal solicitado: 1.811,148 millones de euros.

Importe nominal adjudicado: 588,632 millones de euros.

c) Precios y tipos efectivos de interés:

Tipo de interés máximo aceptado: 4,049 por 100.

Tipo de interés medio ponderado: 4,038 por 100.

Precio equivalente al tipo de interés máximo: 97,618 por 100.

Precio equivalente al tipo de interés medio ponderado: 97,624 por 100.

d) Importes a ingresar para las peticiones aceptadas:

Tipo de interés solicitado – Porcentaje	Importe nominal – Millones de euros	Precio de adjudicación – Porcentaje
Peticiones competitivas:		
4,049.	250,000	97,618
4,048.	50,000	97,618
4,040.	1,000	97,623
4,030 e inferiores.	235,853	97,624
Peticiones no competitivas.	51,779	97,624