

Resultando que, tramitado expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, se dictó auto aprobatorio, ordenando la inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad a favor de don Javier Lozano Marbán;

Resultando que, presentado testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad número 8 de Madrid, fue calificado con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la inscripción del precedente testimonio, en el Registro de la Propiedad número 8 de Madrid, por los siguientes defectos:

Primero.—Contradecir el artículo 40, a), primero de la Ley Hipotecaria que ordena la toma de razón del título correspondiente para rectificar la inexactitud.—En este caso el título es la escritura de 8 de noviembre de 1977, otorgada ante el Notario señor Monedero Gil, y la escritura de 19 de noviembre de 1977, ambas relacionadas en el expediente.

Segundo.—Porque el expediente de dominio es un procedimiento excepcional y como tal no deberá admitirse mientras sea posible la actuación del normal que está representado por los títulos antes expresados.

Tercero.—No resulta del expediente si se ha aportado certificación de amillaramiento a los efectos del artículo 276 del Reglamento Hipotecario.

Cuarto.—Tampoco aparece del mismo expediente el haberse practicado las citaciones por tres veces, conforme a los artículos 202 de la Ley Hipotecaria y 286 de su Reglamento ni la citación a los titulares de los derechos reales inscritos sobre la finca según dispone el artículo 201, Regla Tercera de la Ley Hipotecaria.

Quinto.—El auto aprobatorio del expediente no dispone la cancelación de las inscripciones contradictorias, ordenado por el artículo 286 del Reglamento Hipotecario.

Sexto.—Dado el valor de la finca, según el Registro superior a 50.000 pesetas, no se da cumplimiento a la Regla Tercera del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, que exige la publicación de edictos en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia.

Séptimo.—No se acompaña resguardo de la declaración de plusvalía, ni carta de pago o exención del mismo.

Octavo.—Tampoco se acompaña justificantes de la autoliquidación del impuesto para su archivo en el Registro.

Por ser insubsanables los defectos 1 y 2, no se toma anotación de suspensión, que tampoco se ha solicitado.

Madrid, 9 de junio de 1982.—El Registrador.—Conforme, el Registrador titular (firma ilegible).

Resultando que la Procuradora de los Tribunales doña Esperanza Azpeitia Calvin, en nombre y representación de don Javier Lozano Marbán, interpuso recurso gubernativo contra la calificación registral, y alegó. Que la calificación excede de los límites que para ella prevén los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento; que los dos primeros defectos denunciados obedecen a un criterio erróneo del Registrador acerca de la función de los expedientes de dominio, porque el artículo 40, a), de la Ley Hipotecaria simplemente enumera los tres procedimientos por medio de los que se puede rectificar el Registro cuando su inexactitud proviene de no haber tenido a él acceso alguna relación jurídica inmobiliaria, pero no establece ningún orden de prioridades en cuanto a la utilización de tales medios, de modo que queda al arbitrio del titular del derecho no inscrito la elección del que resulte más conveniente para sus intereses; que el último resultado del auto aprobatorio del expediente dice expresamente que en la tramitación del mismo se han observado las prescripciones legales, por lo que carecen de fundamento las presunciones que el Registrador señala como defectos números 4 y 6; que, como señala un ilustre hipotecarista, la inscripción del expediente de dominio reanudador del tracto no ha de cancelar asiento alguno, como no sea el de algún derecho real cuya existencia se haya negado por el promotor del expediente; que la orden de cancelación de las inscripciones contradictorias es inherente a la declaración de dominio; que la parte dispositiva del auto ordena la inscripción del dominio, lo que no puede ser desobedecido por el Registrador so pretexto de que para ello necesita cancelar una inscripción contradictoria;

Resultando que el Registrador de la Propiedad informó: Que no debe hablarse en buena técnica registral, en el presente caso, de reanudación de tracto sucesivo interrumpido, dado que no se ha producido ruptura del enlace directo entre el titular registral y la persona que pretende la inscripción; que los defectos 4, 5 y 6, como se expresa en la nota de calificación, tienen su apoyo en los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 286 del Reglamento, preceptos que rodean al expediente de una serie de formalidades dictadas precisamente en garantía del titular registral; que la calificación registral del auto judicial en cuanto a tales extremos no puede decirse que sea de los fundamentos de la resolución judicial, actuación prohibida al Registrador, sino de las formalidades, extrínsecas del documento, aún cuando esta formalidad refleje una actuación sustancial por su finalidad, que el defecto 5 se basa en que el auto aprobatorio del expediente no dispone la cancelación de las inscripciones contradictorias, conforme al artículo 286 del Reglamento Hipotecario, defecto que tiene su apoyo en numerosas resoluciones de la Dirección General; que el defecto 6 tiene los mismos fundamentos que el número 4, por lo que la calificación del extremo a que se refiere tampoco supone calificación de los fundamentos de la resolución judicial, sino de las

formalidades extrínsecas del documento, terreno en el que el Registrador debe siempre intervenir;

Resultando que el Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid dictó auto en el que, estimando en parte el recurso gubernativo interpuesto, revocó los números 1, 2 y 5 de la nota de calificación recurrida, y confirmó los demás extremos de la misma, excepto los números 3, 7 y 8 que no fueron objeto de recurso;

Resultando que el Registrador interpuso recurso de apelación ante la Dirección General no habiéndolo hecho el recurrente;

Vistos los artículos 20, 40, a), 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 286 del Reglamento para su ejecución y las Resoluciones de este Centro de 18 de noviembre de 1923, 27 de noviembre de 1958, 24 de enero de 1963, 8 de julio de 1964, 16 de julio de 1973 y 7 de marzo de 1979;

Considerando que una de las finalidades del expediente de dominio según el artículo 200 de la Ley Hipotecaria es la de que los titulares de fincas que con anterioridad habían ingresado en el Registro puedan reanudar el tracto sucesivo que se encuentra interrumpido al no haberse practicado alguna inscripción intermedia, y de esta manera obtener un título que acredite su derecho y sirva de base para extender el correspondiente asiento en los libros registrales;

Considerando que es pues, esencial para que tal expediente pueda ser incoado la carencia de los títulos intermedios que puedan tener acceso al Registro, ya que cuando estos títulos existen, su presentación, una vez superada la calificación registral, permite la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral y se obtiene a la vez la rectificación del asiento inexacto, y de ahí que el artículo 40, a), de la Ley Hipotecaria prevea este supuesto y admita que por la toma de razón del título pueda ser rectificada la inexactitud;

Considerando que en este recurso son de advertir las siguientes particularidades que se reflejan en el expediente de reanudación seguido: a) la finca transmitida aparece inscrita a nombre de los esposos don Pablo Montero García y doña Juana Izquierdo Giner; b) al fallecimiento del marido se otorga en 3 de noviembre de 1977 ante el Notario de Madrid la escritura de partición de herencia del difunto; c) con fecha 19 del mismo mes y año y ante el mismo Notario, la viuda y sus hijos y heredero otorgan la escritura de venta a favor del instante del expediente de dominio;

Considerando que a la vista de lo expuesto fácilmente se deduce que no se está propiamente ante un supuesto de tracto sucesivo interrumpido —y de ahí la oposición— del excelentísimo señor Fiscal a su tramitación al manifestar la existencia de las escrituras públicas que acreditan el tracto sino ante una ruptura del enlace directo entre el titular registral y la persona que pretende la inscripción que puede ser rectificable como informa el funcionario calificador por la vía del artículo 40, a), de la Ley mediante la presentación de la titulación ordinaria, ya que el expediente de dominio, hay que dejarlo relegado para los supuestos en que no sea esto posible por faltar esta documentación y ser defectuosa;

Considerando que el defecto número 5 hace referencia a que el auto aprobatorio del expediente no ha dispuesto conforme al artículo 286 del Reglamento Hipotecario, la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la Ley Hipotecaria;

Considerando que esta cuestión se planteó ya en el recurso que motivó la Resolución de 7 de marzo de 1979 en la que entre otros pronunciamientos declaró que «a diferencia del artículo 202 de la Ley que no establece ningún requisito sobre el particular, el Reglamento Hipotecario al desarrollar este precepto legal, impone en el artículo 286 un rigor formal excesivo, y quizá no totalmente justificable, dadas las garantías de que aparece rodeado el procedimiento debido a su carácter judicial», precepto reglamentario que ha venido a plasmar una antigua y reiterada jurisprudencia de este Centro sobre la materia, y que encontraba su justificación en la necesidad de cumplir el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley;

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y confirmar los defectos 1.º, 2.º y 5.º de la nota de calificación, únicos que han sido objeto de debate.

Lo que con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 29 de agosto de 1983.—El Director general, Francisco Mata Pallarés.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid.

25767

RESOLUCION de 2 de septiembre de 1983, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valencia don Angel Pastor Dancausa contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrente número 1 a inscribir una escritura de constitución de hipoteca, en virtud de apelación del Registrador.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valencia don Angel Pastor Dancausa contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrente, número 1, a

inscribir una escritura de constitución de hipoteca, pendiente de resolución ante esta Dirección General, en virtud de apelación del Registrador;

Resultando que por escritura autorizada por el Notario de Valencia don Angel Pastor Dancausa, los cónyuges don Francisco Gabarda Catalá y doña Julia López Rubio constituyeron hipoteca en garantía de veinticuatro letras aceptadas por ellos, y de las que era tenedora la Compañía mercantil "Valenciana de Crédito, S. A., Entidad de Financiación", que debidamente representada comparece también en la escritura; en la estipulación tercera, letra d), las partes pactan y convienen que "no obstante, el plazo fijado para el pago de las citadas letras de cambio, la parte acreedora podrá declarar vencida la obligación, y hacer uso de sus derechos si la parte deudora dejare de satisfacer a su vencimiento dos cualesquiera de los plazos convenidos para la amortización de la deuda, si las fincas hipotecadas no se asegurasen del riesgo de incendios; si los deudores faltasen al cumplimiento de este contrato; si durante la vigencia del mismo no se hallaren las fincas hipotecadas al corriente en el pago de contribuciones e impuestos, así como las primas del seguro; si con anterioridad a la presentación de la copia de esta escritura se hubiese presentado en el Registro de la Propiedad algún documento que de cualquier otro modo grave o limite la propiedad o libre disposición de la finca hipotecada, o si, por cualquier otra causa, no pudiese ser inscrita la primera copia de esta escritura";

Resultando que, presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: "Denegada la inscripción del precedente documento por el defecto de no establecerse en favor de quien se constituye la hipoteca, y para el supuesto de que se tratara de una hipoteca en garantía de letras de cambio, se consideran defectos: Primero, faltar, como dato de identificación de las cambiales el del lugar de pago de las mismas, y segundo, establecerse en el apartado d) de la estipulación tercera supuestos de vencimiento de la hipoteca distintos del momento de vencimiento de las letras, en contra del carácter accesorio de la hipoteca, en contra de los preceptos de los artículos 45° y 45B del Código de Comercio, y pudiendo dar origen a situaciones perturbadoras y confusas en el caso de encontrarse las letras en poder de diferentes tenedores en el momento de darse aquellos supuestos de vencimiento anticipados. Todos los defectos se consideran insubsanables.

Torrente, 3 de junio de 1982.—El Registrador (firma ilegible)";

Resultando que el Notario autorizante recurrió contra la anterior calificación y alegó: Que es cierto que en la escritura "no se establece en favor de quien se constituye la hipoteca", si con ello se quiere expresar que no contiene el nombre, apellidos y circunstancias personales del que, al vencimiento de las letras, va a ser titular de las mismas y por tanto podrá ejecutar las acciones hipotecarias, pero es que eso no es lo que se exige para esta clase de hipotecas, sino que será titular el tenedor legítimo de las letras de cambio a su respectivo vencimiento, y por tanto resulta indeterminado, sin que tal indeterminación afecte a la validez y eficacia de la clase de hipotecas, que la hipoteca constituida está claro que garantiza letras de cambio aunque lo dude el Registrador, y así se dice en la primera de las estipulaciones de la escritura calificada; que el requisito del lugar del pago de las letras no es exigido como identificador por ningún precepto legal ni reglamentario o jurisprudencial; que el recurrente solicita que no sea inscrito el contenido del apartado d) de la estipulación tercera, pero si el resto de la escritura calificada; que los artículos 19 de la Ley Hipotecaria y 435 de su Reglamento reconocen el derecho del presentante a recoger el título antes de extender la nota de calificación para proceder en consecuencia, y en esta escritura, la primera noticia de que el Registrador ha encontrado defectos a la escritura fue la devolución de la nota ya firmada;

Resultando que el Registrador de la Propiedad de Torrente número 1 informó: Que en ningún momento pretendió exigir que en el momento de constitución de la hipoteca se determinaran el nombre y apellidos de una persona totalmente indeterminada, pero sí que se constituyera la hipoteca en favor del tenedor actual de la letra y de los tenedores sucesivos de la misma, utilizando la fórmula del artículo 154 de la Ley Hipotecaria; que el lugar de pago de la letra es un elemento esencial para conocer el alcance y contenido de la obligación incorporada a la letra de cambio y debe expresarse en la constitución de la hipoteca; que el artículo 434 del Reglamento Hipotecario se refiere al presentante del documento, pero no al Notario autorizante, que, una vez firmada la escritura y entregada la copia al interesado no puede ya tomar ninguna decisión sobre el contenido de aquella; que los artículos 19 de la Ley Hipotecaria y 434 del Reglamento se refieren igualmente al presentante, al que el Registrador hizo conocer la calificación antes de extender la nota;

Resultando que el Presidente de la Audiencia Territorial de Valencia dictó auto en el que estimaba el recurso y revocaba la nota de calificación excepto el apartado 2.º de la misma, respecto del cual el Notario no formuló objeción alguna;

Vistos los artículos 154 de la Ley Hipotecaria y las resoluciones de este Centro, de 26 de octubre de 1973, 3.º de octubre de 1978, 18 de octubre de 1973 y 23 de octubre de 1981;

Considerando que al no haberse recurrido el defecto segundo de la nota, y no ser materia propia de un recurso gubernativo

el debate acerca de si se aplicó correctamente el artículo 434, 2.º y 3.º, del Reglamento Hipotecario, queda reducido este expediente a las otras dos cuestiones contenidas en la nota de calificación;

Considerando que el preámbulo de la mencionada nota señala como defecto el no haberse establecido en la escritura calificada en favor de quien se constituye la hipoteca, y una lectura detenida del mencionado título revela en efecto que no aparece expresamente designado el acreedor hipotecario, si bien, del examen de las cláusulas que regulan la garantía pactada se deduce tácitamente que puede al menos serlo el tenedor de las letras de cambio en el momento en que se ha otorgado la escritura;

Considerando que ello no obstante, hay que estimar insuficientemente designada en la escritura la persona del acreedor, pues para la posibilidad de transmisión mediante la cláusula de erosos de los títulos garantizados con hipoteca, siempre puede subsistir la duda de si la intención de las partes era constituir exclusivamente la hipoteca a favor de este primer tenedor o también como parece lo más probable a favor de los futuros tenedores de la obligación, y en todo caso, al cumplir con este requisito quedaría desvanecida la duda de si la hipoteca se constituyó sobre el crédito que garantizan las cambiales o se trata de una hipoteca cambiaria;

Considerando que el artículo 154 de la Ley Hipotecaria al regular la constitución de hipotecas para garantizar títulos transmisibles por endoso o al portador no lo regula en forma completa, como ya han puesto de manifiesto diversas resoluciones de este Centro, pero entre sus requisitos exige cuando los títulos emitidos sean al portador la constancia expresa de la hipoteca a favor de los tenedores presentes o futuros de las obligaciones, y esta circunstancia es asimismo aplicable al otro supuesto dado que en este aspecto hay un idéntico fundamento.

Considerando por último y en cuanto al defecto primero de no haberse hecho constar en la escritura como dato de identificación de las cambiales el del lugar de pago de las mismas, no parece deba tomarse en cuenta dado que las letras aparecen suficientemente identificadas al expresarse su clase y numeración, su importe, vencimiento, librador y personas que las aceptaron, lo que permite conocer en todo momento las que han sido objeto de la garantía por parte de los posibles adquirentes futuros de la finca gravada,

Esta Dirección General ha acordado revocar parcialmente el auto apelado y confirmar el defecto señalado en el preámbulo de la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 2 de septiembre de 1983.—El Director general, Francisco Mata Pailarés.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Valencia.

25768

RESOLUCION de 6 de septiembre de 1983, de la Subsecretaría, rectificada, por la que se convoca a doña Alicia María Koplowitz y Romero de Juseu, don Gabriel Juan Bosco de Cárdenas y Ruiz, doña María Teresa de Albear y de Armenteros y a don Carlos Felipe Armenteros y Demestre, en el expediente de sucesión en el título de Marqués de Bellavista.

Doña Alicia María Koplowitz y Romero de Juseu, don Gabriel Juan Bosco de Cárdenas y Ruiz, doña María Teresa de Albear y de Armenteros y don Carlos Felipe Armenteros y Demestre, han solicitado la sucesión en el título de Marqués de Bellavista, lo que de conformidad con lo que dispone el párrafo tercero del artículo 6.º del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, se anuncia para que en el plazo de quince días a partir de la publicación de este edicto, puedan alegar los interesados lo que crean conveniente a sus respectivos derechos.

Madrid, 6 de septiembre de 1983.—El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.

25769

RESOLUCION de 6 de septiembre de 1983, de la Subsecretaría, rectificada, por la que se convoca a doña Esther María Koplowitz Romero de Juseu, don Gabriel Juan Bosco de Cárdenas y Ruiz, don Carlos Felipe de Armenteros y Demestre y doña María Teresa de Albear y de Armenteros, en el expediente de sucesión del título de Marqués de Campoflorido.

Doña Esther María Koplowitz Romero de Juseu, don Gabriel Juan Bosco de Cárdenas y Ruiz, don Carlos Felipe de Armenteros y doña María Teresa de Albear y de Armenteros, han solicitado la sucesión en el título de Marqués de Campoflorido, lo que de conformidad con lo que dispone el párrafo tercero del artículo 6.º del Real Decreto de 27 de mayo de 1912, se anuncia para que en el plazo de quince días, a partir de la publicación de este edicto, puedan alegar los interesados lo que crean conveniente a sus respectivos derechos.

Madrid, 6 de septiembre de 1983.—El Subsecretario, Liborio Hierro Sánchez-Pescador.