

VI

Que el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid revocó la nota del Registrador en cuanto a los defectos 1 y 3 de la nota de calificación, considerando el recurso inadmisibles en cuanto al defecto 4, recurrido a efectos doctrinales, en virtud de lo dispuesto en el artículo 112 del Reglamento Hipotecario que limita la legitimación activa para interponer este tipo de recursos exclusivamente al Notario autorizante. En cuanto a los defectos 1 y 3, se funda en los argumentos expuestos por el recurrente.

VII

El Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1. Que no se considera que la inscripción de la suspensión de pagos sea constitutiva, pero cuando un acto de disposición de la sociedad suspensa llega al Registro, el Registrador debe calificar el documento, de acuerdo con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. Que hay que considerar lo que dicen las Resoluciones de 29 de junio y 3 de noviembre de 1988. El Registrador, cumpliendo su deber de calificador, debe exigir la inscripción de la suspensión de pagos y de los cargos de los Interventores en el Registro Mercantil, de acuerdo con los artículos 4 de la Ley de Suspensión de Pagos y 94 y 282 del Reglamento del Registro Mercantil. Que la necesidad de inscripción lo refuerzan los artículos 286 y 287 del Reglamento citado y lo que dice la Resolución de 25 de febrero de 1991. 2. Que los Interventores deben ejercer su cargo desde el mismo día de su designación y lo primero que tiene que hacer es aceptar el cargo, pero en el momento que otorgue una escritura junto a la administración de la sociedad, su cargo deberá estar inscrito. Que para ello la forma correcta de actuar es que el Interventor acompañe al Notario su nombramiento hecho judicialmente, debidamente inscrito en el Registro Mercantil y ante el Notario deberá comprometer su responsabilidad en cuanto a la manifestación de que su cargo, como auxiliar del Juez, continúa vigente.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.738 del Código Civil, 320.5 del Reglamento del Registro Mercantil y la Resolución de 23 de julio de 1998.

Interpuesto por el Registrador recurso de apelación contra el auto presidencial que revoca los defectos 1 y 3 de la nota impugnada; ha de decirse, por una parte, si la no inscripción en el Registro Mercantil de la solicitud de suspensión de pagos y de los cargos de los Interventores, es defecto que impida inscribir en el Registro de la Propiedad una venta efectuada por la entidad suspensa con la conformidad de los Interventores, y, por otra, si es preciso que con ocasión del otorgamiento de dicha venta, los Interventores deben manifestar que siguen vigentes sus cargos.

Estas cuestiones han sido resueltas ya en sentido negativo por este centro directivo, en su reciente Resolución de 23 de julio de 1998, al considerar: a) que las resoluciones judiciales sobre incapacidad tienen por sí mismas efectos constitutivos sin necesidad de su publicidad registral, sin perjuicio de las repercusiones que la omisión de esta publicidad pueda tener respecto de terceros en función del juego protector del Registro de la Propiedad; b) que si bien es cierta la obligatoriedad de la inscripción de los cargos de Interventores en el Registro Mercantil (cfr. 320.5 del Reglamento del Registro Mercantil), también lo es que el incumplimiento de esta obligación, al no tener tal inscripción carácter constitutivo, sólo determina la inoperancia en favor de dichos Interventores de la legitimación registral con las consiguientes dificultades a la hora de acreditar la validez y vigencia de sus nombramientos; c) que no hay norma alguna que imponga a quienes intervienen en representación ajena una manifestación expresa sobre la subsistencia de las facultades representativas que hayan acreditado y aun cuando una manifestación en tal sentido puede tener justificación en los supuestos de representación voluntaria a la vista de la validez frente a terceros de buena fe de su actuación ignorando la extinción de aquellas facultades conforme a lo dispuesto en el artículo 1.738 del Código Civil, esta norma no tiene equivalente en los casos de representación legal y, ya en concreto, para la actuación de los Interventores de una suspensión de pagos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado en los extremos en que ha sido recurrido.

Madrid, 1 de febrero de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

4765

RESOLUCIÓN de 2 de febrero de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado del Principado de Asturias, en representación de la Comunidad Autónoma, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Oviedo, número 5, don Manuel Parga López, a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado del Principado de Asturias, en representación de la Comunidad Autónoma, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Oviedo, número 5, don Manuel Parga López, a practicar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En procedimiento de apremio administrativo, seguido contra «Confeciones Gijón, Sociedad Anónima», por débitos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, años 1991, 1992 y 1993, el 22 de noviembre de 1994, el Servicio Regional de Recaudación del Principado de Asturias, el Recaudador dictó providencia, ordenando el embargo del edificio sito en la calle Balmes, números 52-54, de Gijón, finca registral número 2.499 del Registro de la Propiedad de Oviedo, número 5, indicándose que se ha notificado y requerido el pago al deudor «Confeciones Gijón, Sociedad Anónima», y al propietario actual de la finca embargada «Construcciones Tascón, Sociedad Limitada», al amparo de lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley 39/1988, Reguladora de las Haciendas Locales, puesto que en procedimiento ejecutivo seguido ante el Juzgado de lo Social número 1 de dicha ciudad, la finca mencionada fue subastada, adjudicada y cedida el remate a favor de «Construcciones Tascón, Sociedad Limitada» el 5 de mayo de 1995, inscribiéndose a su favor en el Registro de la Propiedad.

II

Presentado mandamiento de embargo de la citada finca en el Registro de la Propiedad de Oviedo, número 5, expedido por el Servicio Regional de Recaudación del Principado de Asturias, fue calificado con la siguiente nota: «Presentado nuevamente el mandamiento en este Registro el 8 de marzo de 1995, motivando el asiento 1.530 del diario 20, se califica nuevamente en la siguiente forma: Suspensiva la práctica de la anotación de embargo ordenada porque la finca se encuentra inscrita a favor de «Construcciones Tascón, Sociedad Limitada», y de conformidad con el artículo 195 de la Ley Hipotecaria, la hipoteca legal por contribuciones alcanza solamente a la anualidad corriente y la última vencida no satisfecha, es decir, las anualidades de 1994 (año en que se expidió el presente mandamiento) y 1993. El mandamiento de anotación incluye, sin distribuir, los débitos de contribución de 1990, 1991, 1992 y 1993, y además no se dice expresamente que las contribuciones son por IBI devengado por la propia finca objeto de embargo. Defecto subsanable. No se solicita anotación de suspensión. Contra la presente nota de calificación cabe recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias, conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria, y en la forma y plazos que señalan los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Gijón, 13 de marzo de 1995.—El Registrador.—Firmado, Manuel Parga López».

III

El Letrado del Principado de Asturias, en representación de la Comunidad Autónoma, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: «1.º Que respecto a que la finca figura inscrita a nombre de «Construcciones Tascón, Sociedad Limitada», carece de fundamento legal y lógico. El mandamiento va dirigido contra la entidad cuyo nombre figura inscrito dicho bien en el Registro, y así se hace constar expresamente. Que, igualmente, se hace constar que el titular registral ha sido notificado y requerido de pago, así con la fundamentación legal en base a la cual se ha efectuado. Que en la calificación el señor Registrador se extralimita de las facultades que le confiere el artículo 99 del Reglamento Hipotecario. Que la causa de denegación no se ajusta a lo dispuesto en la norma de directa aplicación, cual es el artículo 76 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales. 2.º Que la denegación por considerar que la hipoteca legal sólo abarca dos anualidades, configura a la misma como una limitación de la afección de bienes y no como una

figura autónoma o independiente de la misma: a) El requerimiento realizado por el Servicio Regional de Recaudaciones no se hizo al amparo de lo dispuesto en el artículo 194 de la Ley Hipotecaria, sino tal como señala el mandamiento al amparo de lo dispuesto en el artículo 76 de la Ley 39/1988, antes citado. b) Que hay que considerar lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley General Tributaria de que los adquirentes a bienes afectos por la Ley a la deuda tributaria, responden con ellos, por derivación de la acción tributaria, si la deuda no se paga. c) Que el precepto citado anteriormente se remite a la Ley Reguladora de las Haciendas Locales para señalar los límites de la derivación de la acción tributaria, pero el procedimiento viene establecido en la Ley General Tributaria. Que así es la interpretación de los Tribunales de Justicia, señalándose lo declarado en la sentencia de la Audiencia Territorial de Barcelona, de fecha 8 de marzo de 1989. Que se concluye considerando que no deben existir otros límites que aquéllos aplicables a cualquier otra deuda tributaria, como por ejemplo, es el plazo de prescripción de cinco años, señalado en el artículo 64 de la Ley Tributaria. d) Que tampoco puede denegarse la anotación preventiva de embargo por falta de distribución de los débitos, puesto que el embargo recae única y exclusivamente sobre la finca registral número 2.499, y no se dan por tanto las condiciones señaladas en el artículo 119 de la Ley Hipotecaria, y 296 de su Reglamento, para proceder a la distribución del crédito garantizado. e) Que el criterio mantenido se refuerza a la vista de lo que disponen los artículos 73 de la Ley General Tributaria, y 35 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 1684/1990, de 20 de diciembre, en los que se contempla otra garantía, añadida y no excluyente, de la Administración para lograr el cobro de las deudas tributarias, consistente en la existencia de una prelación especial, conforme a la cual quedan al margen los principios hipotecarios, ostentando la Administración una preferencia de cobro de la anualidad corriente en el momento de efectuarse la transmisión y la inmediata anterior. 3.º Que en cuanto a que en el mandamiento no se hace mención a que los débitos son por Impuesto sobre Bienes Inmuebles, devengado por la propia finca embargada, resulta intrascendente al tener carácter subsanable».

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: «Que en lo referente al tercer defecto de la nota, se modifica la calificación retirando dicho defecto, por entenderse que queda acreditado en virtud de documentos aportados en el recurso gubernativo. Que los extremos a discutir en este recurso son dos: a) Si un mandamiento dictado en procedimiento seguido contra quien no es titular de la finca, puede ser anotado simplemente porque el mismo mandamiento dice que el titular actual ha sido notificado y requerido de pago. Que para que un documento se inscriba en el Registro de la Propiedad es esencial que la persona contra quien se ha seguido el procedimiento en los administrativos sea precisamente el titular registral. Esta materia no se puede sustraer a la calificación del Registrador. Que en este caso el documento presentado es un mandamiento administrativo de embargo. Que «Confecciones Gijón, Sociedad Anónima» era titular de la finca y que en procedimiento ejecutivo la finca fue embargada y subastada el 22 de marzo de 1994, y se cedió en remate el 5 de mayo siguiente, dictando auto aprobatorio el 5 de septiembre, que se inscribió el 15 de febrero de 1995. Que cuando se dicta la providencia de apremio de 20 de diciembre de 1993 la finca es propiedad de «Confecciones Gijón, Sociedad Anónima», contra la que se sigue el procedimiento; pero en el momento de proceder al embargo, el 21 de septiembre de 1994, resulta que la finca ha sido adquirida recientemente por «Construcciones Tascón, Sociedad Limitada». Que se considera que no es suficiente para entender cumplido el tracto registral que en un procedimiento seguido contra el titular anterior se diga que el actual titular ha sido notificado y requerido de pago, y tampoco es suficiente para practicar la anotación que en el mandamiento de embargo se diga lo mismo. Que es necesario que el actual titular haya sido esencial en el procedimiento, o sea, que se haya seguido contra él. Que si no es así, la Administración sólo podrá ejecutar los débitos por razón de la afeción real, o sea, por la hipoteca legal tácita. b) Que conforme a lo dispuesto en el artículo 194 de la Ley Hipotecaria, 41 y 73 de la Ley General Tributaria, la situación es clara; el adquirente de una finca que inscribe su adquisición sabe, cualquiera que fuere la situación fiscal del vendedor, él solamente responderá como máximo de dos mensualidades de contribución (hoy IBI). Que, sin embargo, se publica el 30 de diciembre de 1988 la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, cuyas disposiciones, y en concreto el artículo 76, introducen una distorsión que tiene que ser interpretada. Que el ordenamiento jurídico es un conjunto que debe ser interpretado armónicamente. Que hay un principio básico en la regulación del Derecho Imo-

biliario en España: «Lo no inscrito no puede perjudicar al que inscribe». Que toda solución contraria ha de ser tomada como una excepción que debe estar claramente expresada y ser interpretada restrictivamente. Que no cabe interpretar el artículo 76 de la Ley de las Haciendas Locales como una clara excepción al principio sentado por la Ley Hipotecaria y la Ley General Tributaria, cuando señalan que el derecho absoluto de la Hacienda al cobro de sus tributos queda limitado cuantitativamente cuando entra en colisión con el tercer adquirente, máxime cuando el artículo 76 antes citado hace expresa referencia a los términos previstos en la Ley General Tributaria. Que el Reglamento General de Recaudación, publicado el 3 de enero de 1991, en sus artículos 34 y 35, sigue recogiendo el sistema general. Que, por tanto, para poder interpretar en conjunto las disposiciones anteriores hay que concluir que las Haciendas Locales podían exigir, a los titulares de los inmuebles, el pago de la totalidad de los débitos pendientes por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, a menos que el adquirente sea tercero registral, en cuyo caso sólo se le podría exigir un máximo de dos anualidades. Que de acuerdo con esta interpretación es lógica la exigencia de la nota de calificación de desglosar por anualidades los débitos, pues de esa forma podría tomarse la anotación limitada a dos anualidades garantizadas por la Ley».

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos expuestos por éste en su informe.

VI

El Letrado recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: «Que el artículo 76 de la Ley 39/1988, de 20 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, no contiene limitación temporal alguna respecto de los débitos cuya anotación se solicita».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.923.1 del Código Civil; 1, 20, 40 y 194 de la Ley Hipotecaria; 76 de la Ley 39/1988, de 20 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, y 37 y 41 de la Ley General Tributaria.

1. En el supuesto del presente recurso se debate sobre la procedencia de una anotación preventiva de embargo acordado en procedimiento de apremio administrativo seguido para el cobro del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, devengado por la finca trabada en los ejercicios 1990 a 1994, contra la entidad «Confecciones Gijón, Sociedad Anónima», que era propietaria en esos años, habida cuenta que: a) El 22 de diciembre de 1993, se dicta providencia de apremio contra «Confecciones Gijón, Sociedad Anónima». b) El 22 de noviembre de 1994, se dicta providencia del Recaudador ordenando su embargo de la finca en cuestión, indicándose en ella que se ha notificado y requerido de pago al deudor «Confecciones Gijón, Sociedad Anónima» y al propietario de la finca «Construcciones Tascón, Sociedad Limitada», quien la había adquirido de aquél por subasta pública el 5 de mayo de 1994, inscribiéndola a su favor en el Registro de la Propiedad el 15 de febrero de 1995. c) El Registrador suspende el despacho por el siguiente defecto: «Suspendida la práctica de la anotación de embargo ordenada, porque la finca se encuentra inscrita a favor de «Construcciones Tascón, Sociedad Limitada», y de conformidad con el artículo 195 de la Ley Hipotecaria, la hipoteca legal por contribuciones alcanza solamente a la anualidad corriente y la última vencida y no satisfecha, es decir, las anualidades de 1994 (año en que se expidió el presente mandamiento) y 1993. El mandamiento de anotación incluye, sin distribuir, los débitos de contribución de 1990, 1991, 1992 y 1993, y además no se dice expresamente que las contribuciones son por IBI devengado por la propia finca objeto de embargo. Defecto subsanable».

2. La primera de las cuestiones que ahora ha de decidirse es la de si la inscripción de la finca a favor de persona distinta de aquélla contra la que se sigue el procedimiento es obstáculo para la anotación de embargo pretendida o, si como invoca el recurrente, la práctica de la notificación y requerimiento de pago a dicho titular registral actual es suficiente en tales efectos. A este respecto ha de tenerse en cuenta que: a) Es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los

derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria). b) Que si bien es cierto que, de conformidad con los artículos 76.1 regulador de las Haciendas Locales, y 41 de la Ley General Tributaria, el bien ahora embargado, cualquiera que sea titular, está afecto a las deudas tributarias derivadas del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (sin prejuzgar por ahora del alcance de esa afectación), no lo es menos que para hacer valer esa afectación cuando los bienes no pertenecen ya al sujeto pasivo de esa deuda tributaria es preciso una previa derivación de la acción tributaria, contra el propio actual, lo que, a su vez, requiere el consiguiente acto administrativo de derivación de la acción, reglamentariamente notificado y concediendo al destinatario la posibilidad de pagar, dejar que prosiga la acción, reclamar contra la liquidación o contra la procedencia de dicha derivación (cfr. artículos 37.4 y 41.2 de la Ley General Tributaria), conciliándose así las exigencias fiscales con aquéllas señaladas anteriormente relativas al tracto registral y a la salvaguardia judicial de los derechos. En consecuencia, ha de concluirse en la procedencia del defecto impugnado dada la imposibilidad de asimilar a este acto de derivación de la acción tributaria el mero requerimiento de pago efectuado en el caso debatido al titular registral actual.

Las consideraciones anteriores hacen innecesario examinar el segundo de los defectos, esto es, la extensión de la afectación prevista en los artículos 76 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, 41 y 7 de la Ley General Tributaria, 194 de la Ley Hipotecaria y 1.923.1 del Código Civil.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado.

Madrid, 2 de febrero de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Asturias.

4766

RESOLUCIÓN de 6 de febrero de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Joana M. Miguel Fageda, en nombre de don Enrique Ponce Cuéllar, contra la negativa de don Plácido Prada Álvarez-Buylla, Registrador de la Propiedad de Barcelona número 2, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Joana M. Miguel Fageda, en nombre de don Enrique Ponce Cuéllar, contra la negativa de don Plácido Prada Álvarez-Buylla, Registrador de la Propiedad de Barcelona número 2, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 6 de noviembre de 1990, mediante escritura pública otorgada ante don Gerardo Delgado García, Notario de Barcelona, don Manuel Villanueva Villanueva y doña Pilar Moya Villagrasa, vendieron a doña Mercedes Moya Villanueva una finca urbana, piso tercero, puerta primera de la casa sita en Barcelona, calle Nou Pins, número 48, finca registral número 23.472, que fue inscrita el 17 de diciembre de 1990 en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 2, causando la inscripción tercera. En autos de juicio declarativo de menor cuantía número 498/92, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 12 de los de Barcelona, se dictó sentencia el 5 de mayo de 1992, por la que se declaró resuelto el anterior contrato de compraventa y se ordenó la cancelación del correspondiente asiento a favor de la compradora (inscripción tercera). Presentado testimonio de la sentencia citada en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 2, fue inscrito el 21 de septiembre de 1994, practicándose la cancelación ordenada. El 21 de marzo de 1995, mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona, doña Catalina Nadal Reus, la ilustrísima señor Magistrada-Juez del Juzgado número 28 de dicha ciudad, en nombre y por rebeldía de doña Mercedes Moya Villanueva, vendía a don Enrique Ponce Cuéllar la misma finca número 23.472, en ejercicio de derecho de retracto.

II

Presentada la última escritura referida en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 2, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada

la inscripción del presente documento, por cuanto la finca objeto de venta consta inscrita a favor de los consortes don Manuel Villanueva Villanueva y doña Pilar Moya Villagrasa, para su sociedad de gananciales, en virtud de sentencia firme, de fecha 5 de mayo de 1992, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 12 de Barcelona, en los autos de juicio declarativo de menor cuantía, número 498/1992, promovidos por los citados consortes, Villanueva Moya, contra doña Mercedes Moya Villanueva, cuya sentencia contiene un fallo en el que se declara resuelto el contrato de compraventa entre las partes, contenido en la escritura otorgada en Barcelona a 6 de noviembre de 1990, ante el Notario don Gerardo Delgado García, y que se cita en el título de la presente escritura. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria: Contra esta nota de calificación podrá interponerse recurso gubernativo, dentro del plazo de cuatro meses, a partir de la fecha, ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña. Barcelona, 15 de junio de 1995. El Registrador. Firma ilegible.»

III

La Procuradora de los Tribunales, doña Joana M. Miguel Fageda, en representación de don Enrique Ponce Cuéllar, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que cuando se dictó la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 12 de Barcelona, los interesados en el acto que refleja la sentencia no podían legalmente otorgar ninguna escritura, pues estaba pendiente el recurso de apelación, en el cual estaban afectados, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 28 de Barcelona, con fecha de 5 de mayo de 1992. Que aquella sentencia adolece de defecto de nulidad. El contrato es una perfecta simulación ya que no se podía legalmente arbitrar nada relativo a dicho bien por la sentencia dictada por el Juez número 28, sujeta a apelación y luego revocada a favor del recurrente por la Audiencia Territorial. 2.º Que en virtud de lo establecido en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, los otorgantes de la escritura de 6 de noviembre de 1990, no pueden considerarse terceros, por cuanto eran los afectados por la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 28 de Barcelona, pendiente de apelación y, la inscripción en el Registro estaba cuestionada por el pleito de retracto. Que hay que citar los artículos 238 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 840 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, reguladores de la apelación. 3.º Que la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 28 de Barcelona, dictada en materia de retracto dice que si se trata de una donación, ¿cómo pueden decir los afectados que se trata de una compraventa? Que se suplica se dicte resolución, anulando la inscripción en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 2, de la inscripción procedente de la sentencia del Juzgado número 12 de dicha ciudad y se acuerde la inscripción de la escritura de 21 de marzo de 1995, que ejecuta la sentencia dictada por la Audiencia Territorial.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1.º Que el defecto, que consiste en la exigencia de la previa inscripción a favor de los transmitentes, es una directa aplicación del principio de tracto sucesivo, recogido en diversos preceptos de la Ley y del Reglamento y en especial, en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Que en este punto hay que considerar lo que dice la Resolución de 26 de octubre de 1993 y la más antigua de 5 de mayo de 1882. Esta doctrina es confirmada, entre otras muchas, por las Resoluciones de 7 de mayo de 1913, 9 de enero de 1946 y 16 de septiembre de 1947. Que la amplitud y generalidad con que es regulado y aplicado normativa y jurisprudencialmente el principio de tracto sucesivo, permite en nuestro derecho una triple consideración: a) En el aspecto subjetivo el principio referido exige una identidad absoluta entre la persona que otorga o en cuyo nombre sea otorgado el acto inscribible y la que aparezca como titular en el Registro (Resoluciones de 19 de mayo de 1963 y 3 de abril de 1877); b) En el aspecto objetivo, el tracto sucesivo exige que debe estar inscrito el derecho de la persona que otorga la transmisión o el gravamen, haciendo referencia a la identidad entre el derecho, tal como consta en el título y el que consta en la inscripción (Resolución de 20 de marzo de 1911); c) En el aspecto formal, el tracto sucesivo se entiende que comprende toda clase de asientos registrales. Que se pueden citar las Resoluciones de 25 de abril de 1878, 23 de mayo de 1890, 30 de julio de 1895, 30 de diciembre de 1905, 17 de marzo de 1919, 18 de noviembre de 1932, 22 de junio de 1965 y 20 y 21 de diciembre de 1966. Que de toda la doctrina jurisprudencial expuesta y de los hechos expresados, resulta evidente que la escritura otorgada por la ilustrísima señora Juez del Juzgado número 28 de Barcelona, no puede ser inscrita por haber sido otorgada en nombre y representación de persona que ya no era titular en el Registro de derecho alguno porque