

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

el asiento primitivo había sido objeto de cancelación, en fecha 21 de septiembre de 1994, en virtud de sentencia firme dictada por la ilustrísima señora Magistrada-Juez del Juzgado número 12 de Barcelona, el 5 de mayo de 1992, y la cancelación de un asiento registral supone su extinción a todos los efectos, como resulta del artículo 97 de la Ley Hipotecaria. Este efecto de las cancelaciones es reconocido por toda la jurisprudencia registral, de las que son ejemplo las Resoluciones de 27 de diciembre de 1945, 28 de diciembre de 1963 y 22 de diciembre de 1982. Que la aplicación de esta doctrina en el caso de este recurso supone que al efectuarse la cancelación de la inscripción tercera, a favor de doña Mercedes Moya Villanueva, dejó de existir registralmente su derecho y, por tanto, ningún acto de transmisión otorgado en su nombre podía ya ser inscrito. Que conforme a lo declarado en las Resoluciones de 25 de noviembre de 1875 y 4 de marzo de 1876, las razones alegadas por el recurrente dirigidas a demostrar la nulidad del título de adquisición, no pueden ser apreciadas por el Registrador, porque carece de la competencia para declarar la nulidad de los contratos autorizados en escritura pública y de las inscripciones de los mismos hechas en el Registro, todo lo cual es propio y exclusivo de los Tribunales en el correspondiente juicio; 2.º Que en virtud de lo establecido en el artículo 117 del Reglamento Hipotecario, sólo pueden discutirse dentro del recurso gubernativo aquellas cuestiones que se relacionen con la calificación registral, y en este recurso, no se cumple tal exigencia, como resulta del escrito de interposición del recurso, pues en él se admite la calificación registral y la existencia del defecto observado y lo que se solicita es la nulidad de la cancelación ordenada por sentencia firme y practicada registralmente el 21 de septiembre de 1994 (Resoluciones de 27 de marzo y 4 de abril de 1929, 25 de enero de 1936, 19 de diciembre de 1966 y 16 de diciembre de 1985, entre otras más). 3.º Que toda la doctrina anterior encuentra su superior fundamento en los artículos 24 de la Constitución Española y 1, apartado 3.º, de la Ley Hipotecaria.

V

El Notario autorizante del documento informó: Que la escritura en cuestión se otorgó en base a los datos obrantes en el expediente 351/91, del Juzgado de Primera Instancia número 28 de los de Barcelona y en el cumplimiento del fallo contenido en la sentencia de la Audiencia Provincial de dicha ciudad, de fecha 2 de julio de 1994, sin que, por otra parte, en la nota de calificación registral se atribuya a la misma defectos, sino que dicha nota se basa en un asiento del Registro practicado en cumplimiento de otra resolución judicial.

VI

La ilustrísima señora Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 28 de los de Barcelona, informó sobre distintos trámites del procedimiento en cuya virtud se otorgó la escritura de retracto de 21 de marzo de 1995.

VII

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, confirmó la nota del Registrador en virtud de lo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

VIII

La Procuradora recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus legaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y el 117 de su Reglamento.

1. Son hechos a resaltar en el presente recurso: a) El 20 de noviembre de 1990 se presenta e inscribe en el Registro escritura por la que don M. V. V. y doña P. M. V., venden una vivienda a favor de su hija doña M. M. V.; b) El 5 de julio de 1994, se presenta testimonio de sentencia por la que se declara rescindido el contrato anterior por lesión «ultra dimidium», y se ordena la cancelación de la inscripción de compraventa, cancelación que es efectivamente practicada, de modo que se restablece la titularidad registral inicial de don M. V. V. y doña P. M. V.; c) El 4 de abril de 1995 se presenta escritura de compraventa otorgada por el Juez en rebeldía del demandado, y en ejecución de sentencia dictada en juicio entablado exclusivamente contra doña M. M. V., por la que se declara

el derecho de retracto arrendaticio sobre la vivienda cuestionada a favor de un tercero y se condena a la demandada a otorgar la correspondiente escritura pública; d) El Registrador deniega la inscripción por aparecer la finca inscrita a favor de los que fueron vendedores; e) El arrendatario retrayente interpone recurso gubernativo solicitando la anulación de la inscripción de la sentencia de rescisión por lesión y la inscripción de su título.

2. No se debate en el presente recurso la posibilidad de obtener la rescisión de una compraventa por lesión «ultra dimidium», cuando ya se ha entablado demanda de retracto arrendaticio contra el comprador, ni sobre las exigencias procesales que en tal caso debieran cumplimentarse, sino únicamente sobre la inscripción de la escritura por la que se hace efectivo el derecho de retracto arrendaticio, inscripción que no puede ya practicarse por exigencia del principio registral del tracto sucesivo, al figurar la finca inscrita a favor de personas que no han sido demandadas en el juicio seguido, del que tampoco se tomó en su día la pertinente anotación preventiva de demanda (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

3. Por los demás, como dice el auto recurrido, el recurso gubernativo no es procedimiento hábil para solicitar la nulidad de una inscripción, pues, estando los asientos registrales bajo la salvaguardia de los Tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), su rectificación precisa bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna sentencia dictada en el juicio declarativo correspondiente [cfr. artículo 40 d) de la Ley Hipotecaria].

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

Madrid, 6 de febrero de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

4767

RESOLUCIÓN de 9 de febrero de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don David Elbás Treviño, en representación de la mercantil «Mid Electrónica, Sociedad Anónima», frente a la negativa del Registrador Mercantil V de Madrid, don Francisco Javier Navia-Osorio García-Braga a inscribir determinados acuerdos sociales.

En el recurso gubernativo interpuesto por don David Elbás Treviño, en representación de la mercantil «Mid Electrónica, Sociedad Anónima», frente a la negativa del Registrador mercantil V de Madrid, don Francisco Javier Navia-Osorio García-Braga a inscribir determinados acuerdos sociales.

Hechos

I

Por medio de escritura que autorizó el 19 de diciembre de 1995 el Notario de Móstoles don Jesús-Rafael Beamonte Minguillón se elevaron a públicos los acuerdos adoptados por la Junta General extraordinaria universal de socios de la compañía mercantil «Mid Electrónica, Sociedad Anónima», consistentes, entre otros, en la transformación en sociedad de responsabilidad limitada con aprobación del nuevo texto de los estatutos sociales. Dentro de éstos, el artículo 16 comienza diciendo: «La convocatoria de la Junta general deberá hacerse por el órgano de administración, con quince días de anticipación, por lo menos, y por carta certificada...».

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro Mercantil de Madrid, fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador Mercantil que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el siguiente defecto que impide su práctica: Suspendida la inscripción del precedente documento porque la Sociedad a que el mismo se refiere figura dada de baja provisional en el Índice de Entidades del Ministerio de Hacienda, comunicada a este Registro a los efectos de lo previsto en los artículos 276 y 277 del Reglamento del Impuesto de Socie-