

de la Ley Hipotecaria proclama el testamento como título de sucesión hereditaria, a efectos de inscribir los inmuebles del causante a nombre de sus sucesores, sin hacer distinción alguna y que en el caso objeto de recurso la documentación complementaria aportada es suficiente para inscribir la herencia.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, 82.3.º de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de febrero de 1950, 21 de febrero de 1992 y 4 de mayo de 1999.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

En 1933, y por fallecimiento del anterior titular registral, se adjudica la finca objeto del recurso en la forma establecida en el testamento, siendo tal adjudicación a favor de la sobrina del testador, doña Lucía M. G. de C., en usufructo vitalicio con la siguiente cláusula: «las cuales (se refiere a todas las fincas de la herencia) pasarán a los hijos todos o su representación que dejare la usufructuaria, por partes iguales en pleno dominio»;

Fallecida la usufructuaria, se presenta en el Registro copia de la escritura de aceptación y extinción de fideicomiso, en la que comparecen, presentes o representados cinco de los nueve hijos que la usufructuaria designó como herederos suyos en su testamento, los herederos testamentarios de dos hijos premuertos, los herederos abintestato de otro, y se acompaña la declaración de herederos de otro, que también premurió a la usufructuaria sin tener descendientes. Se acompañan copias de todos los testamentos referidos, acompañadas de los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad y testimonios de los autos de declaración de herederos; El Registrador suspende la inscripción por no acompañarse acta de notoriedad de determinación de los sustitutos llamados, por entender que pueden existir otros sustitutos no designados en los correspondientes testamentos;

Recurrida la calificación, el auto presidencial desestima el recurso, siendo recurrido por el Notario autorizante.

2. Dejando a un lado la discusión sobre la naturaleza jurídica que supone la cláusula transcrita, es lo cierto que el único problema que plantea el recurso es el de determinar si la documentación aportada es suficiente para acreditar que concurren todos los sustitutos o nudos propietarios deseados por el testador que estableció la cláusula, como estima el Notario, o bien, dado que existen dos testamentos de los cuales no se deriva forzadamente que los instituidos en ellos sean los únicos descendientes de los respectivos testadores, es precisa una mayor demostración acerca de si estos descendientes designados son los únicos interesados.

3. Como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resolución de 4 de mayo de 1999), no puede ser estimada la exigencia de que debe acreditarse la inexistencia de otros descendientes posteriores a los designados en los respectivos testamentos, toda vez que ello conduciría a la ineficacia de todo testamento como título sucesorio si no va acompañado de un acta acreditativa de la inexistencia de otros herederos que los nombrados en el propio testamento, consecuencia ésta que aparece contraria en la propia regulación legal (cfr. artículo 14 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, con revocación del Auto presidencial y de la calificación del Registrador.

Madrid, 8 de mayo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

11736 RESOLUCIÓN de 9 de mayo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Mudanzas y Transportes Jiménez, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Valencia, número 13, don José Ignacio Barona Flea, a cancelar determinadas cargas en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Juan Hernández Cortés en nombre de «Mudanzas y Transportes Jiménez, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Valencia, número 13, don José Ignacio Barona Flea, a cancelar determinadas cargas en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Con fecha 25 de febrero de 1998 ante el Notario de Torrente don Juan Montero-Ríos Gil, se otorgó de oficio, por la Ilma. Sra. Jueza de Primera Instancia, número 2 de dicha ciudad, a consecuencia de los autos 45/92, en representación de don E. S. J. y otros, escritura de retracto legal arrendaticio, sobre una nave en Paiporta (finca registral 8.123) y sobre la mitad indivisa de un solar en el mismo sitio (finca registral 5.097) en favor de la entidad «Mudanzas y Transportes Jiménez, Sociedad Limitada».

II

Presentada la escritura, junto con una instancia solicitando las oportunas cancelaciones de cargas, gravámenes y transmisiones posteriores a la fecha de venta original sobre la que se realiza el retracto, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento, en este Registro de la Propiedad de Valencia, número 13, en unión de instancia suscrita el 10 de marzo de 1998, por don Juan Hernández Cortés, Procurador de los Tribunales y de «Mudanzas y Transportes Jiménez, Sociedad Limitada», donde se indica a continuación: Tomo 719, libro 120 de Paiporta, folio 78, finca 8.123, inscripción sexta y tomo 730, libro 122 de Paiporta, folio 205, finca 5.097, inscripción 14.

No se ha practicado la cancelación de las cargas solicitada en la referida instancia, por estar la anotación de demanda base del procedimiento, cancelada por el transcurso del plazo legal. Se hace constar que ha sido incumplida la obligación impuesta por los artículos 50 y siguientes de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, al no aportarse la referencia catastral de los inmuebles. Valencia, 7 de abril de 1998. El Registrador. Firma ilegible».

III

El Procurador de los Tribunales don Juan Hernández Cortés en nombre de la entidad «Mudanzas y Transportes Jiménez, Sociedad Limitada», interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que la escritura de retracto legal se otorga de oficio en ejecución de sentencia, haciéndose constar el derecho a cancelar las cargas, gravámenes o transmisiones conforme al artículo 37 de la Ley Hipotecaria. Que durante el proceso anotó preventivamente la demanda de retracto, que caducó por falta de renovación, pero que en nada afecta. Que en la escritura de retracto consta expresamente que el ejercicio del derecho del retracto no supone en modo alguno la asunción de deudas cuya responsabilidad incumbe expresamente a la parte retraída, sin que ello obste al ejercicio de las acciones que competen al amparo del artículo 37 de la Ley Hipotecaria. Que no se cancelan las cargas posteriores a la venta originaria que sirvió de base para el ejercicio del derecho de retracto. Que el derecho de retracto es una limitación del dominio, y se debieron cancelar las cargas posteriores a la venta originaria al amparo del artículo 37.3 y 82, párrafo 2 de la Ley Hipotecaria, pues los efectos del retracto legal arrancan desde la fecha de la compraventa originaria y no desde la anotación preventiva, al subrogarse, en el lugar del antiguo comprador, el retrayente, citándose las sentencias del Tribunal Supremo de 16 de junio de 1924, 26 de julio y 17 de diciembre de 1995, 27 de septiembre de 1962 y Sentencia de la Audiencia de las Palmas de 26 de julio de 1996 que declara la nulidad de las cargas hipotecarias posteriores al retracto sin necesidad de que éste conste en el Registro, así como las Resoluciones de fecha 29 de octubre de 1946, 8 de mayo de 1959 y 4 de diciembre de 1962, con referencia a los efectos del retracto legal para el arrendatario y la procedencia de la cancelación automática de los asientos posteriores.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: 1. Que no se pueden cancelar las cargas posteriores a la venta originaria a la que da lugar al retracto, mediante una simple instancia y por haber caducado la anotación de demanda. Que el retracto legal es un supuesto de enervación o excepción al principio de la fe pública registral, pero ello no quiere decir, que la acción de retracto legal quede por encima de los demás principios que informan el sistema registral e, incluso, del principio de tutela judicial efectiva que sanciona el artículo 24 de la Constitución. Que la caducidad de la anotación preventiva de demanda afecta al presente caso, porque mientras estuvo vigente produjo una serie de efectos de alcance registral y procesal, que al caducar, han dejado de producirse (Resolución de 29 de octubre de 1946). Que para que fuera

posible la cancelación de cargas posteriores a la venta que dio lugar al retracto, no constando anotada la demanda, los titulares de tales cargas inscritas y los sucesivos adquirentes del dominio que hubieran inscrito su derecho, tendrían que haber sido demandados, también, por el retrayente al ejercitar su acción y ser vencidos en el juicio (artículos 1 y 82-1.º de la ley Hipotecaria y Resoluciones de fecha 12 de mayo de 1993, 9 de noviembre de 1955 y 7 de febrero de 1994). Que las Resoluciones citadas por el recurrente se refieren a supuestos distintos a los aquí tratados, pero que aún así, apoyan la tesis que el Registrador defiende. Que si bien en el aspecto sustantivo es innegable que la acción del retracto afecta a todo tercer subadquirente, al no poder quedar protegido por la Fe Pública Registral, en el aspecto formal o procesal, para que tenga virtualidad práctica, tendrá que haberse anotado la demanda en el Registro, y estar vigente el asiento cuando acceda al Registro la sentencia favorable al retracto legal o demandar a todos los que inscriban algún derecho posteriormente.

V

El titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Torrent, informó en sentido de estimar ajustada a derecho la nota de calificación del Registrador.

VI

El presidente del Tribunal de Justicia de la Comunidad Valenciana citando las resoluciones de 4 de octubre de 1962, 28 de noviembre de 1988, 5 de marzo de 1999, 19 de abril de 1988, 11 de julio de 1989, 8 de marzo 1999, 3 de abril de 1998, 18 de julio de 1998, 3 de marzo de 1999 y 10 de junio de 1993, confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos contenidos en su informe y en los del titular del Juzgado que dictó la sentencia de retracto.

VII

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, añadiendo que el principio de prioridad no es aplicable ni puede alterar el efecto legal de la subrogación que produce el retracto, solicitando la cancelación de las cargas y gravámenes posteriores a la escritura que dio lugar al retracto e inclusive las posibles transmisiones que pudieran aparecer, y todo ello en aplicación del artículo 37.3 y 82 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 24 de la Constitución Española, los artículos 1 párrafo 3.º, 20, 34, 37, y 82 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de este Centro Directivo de 12 de mayo de 1993 y 6 de febrero de 1999.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este recurso los siguientes: — Se ejercita por los arrendatarios de determinadas fincas urbanas la acción de retracto, al haber sido vendidas las mismas. De tal demanda se toma anotación preventiva que, al no haber sido prorrogada, se cancela por caducidad. — Por allanamiento de los demandados, se obtiene sentencia firme dando lugar al retracto. En ejecución de dicha sentencia, el Juez otorga la correspondiente escritura a favor de la retrayente. — Se presenta en el Registro la expresada escritura, en unión de una instancia suscrita por la adquirente solicitando la inscripción de la transmisión, así como la cancelación de determinadas inscripciones de hipoteca posteriores a la anotación de demanda caducada. — El Registrador inscribe la transmisión de la finca, por estar la misma inscrita a favor de los retraídos, pero no practica la cancelación solicitada por hallarse caducada la anotación de demanda. — El Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso y el solicitante apela el auto presidencial.

2. El recurso no puede prosperar. Si bien tiene razón el recurrente cuando afirma que el retracto legal es eficaz frente a terceros, ello es el principio sustantivo, pero para hacer efectiva dicha eficacia es preciso que el procedimiento se dirija contra todos aquellos que aparecen en el Registro como titulares de derechos reales, pues si no fuera así, se produciría una indefensión de los mismos, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española. Y si se quiere evitar que, durante la tramitación del procedimiento puedan surgir terceros es necesaria la anotación preventiva de la demanda, que sirve de notificación a los posteriores adquirentes de derechos de la existencia del procedimiento, y que, en consecuencia evita que se produzca tal indefensión. Tal anotación en el presente supuesto, es como si no existiera, pues ha sido cancelada al haber transcurrido su plazo de vigencia sin haber sido prorrogada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 9 de mayo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

11737 *RESOLUCIÓN de 10 de mayo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Ramón Ramírez Suárez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, don Javier Stampa Piñeiro, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel de León Corujo, en nombre y representación de don Ramón Ramírez Suárez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria, número 1, don Javier Stampa Piñeiro, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

En expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de la finca registral 7.458 del Registro de la Propiedad de las Palmas de Gran Canaria, número 1, promovido por don R. S., tramitado en el Juzgado de Primera Instancia, número cuatro de dicha ciudad, con fecha 13 de marzo de 1997, fue dictado auto declarando justificado el dominio de dicha finca a favor del promotor. Los hechos relevantes que concurren en el presente recurso se exponen en el Fundamento de derecho I.

II

Presentado testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria, número 1, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del documento que precede por no constar la citación al titular registral don M. C. P. o sus causahabientes. Contra este acuerdo puede interponerse recurrente gubernativo ante el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en los plazos y formas que regulan los artículos 112 a 131 del Reglamento Hipotecario. Las Palmas de Gran Canaria, 23 de junio de 1998. El Registrador. Firma ilegible.»

III

Don Manuel de León Corujo, en nombre de don Ramón Ramírez Suárez, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que con fecha 18 de diciembre de 1951, doña A. R. H. y sus cuatro hijos vendieron a don F. A. G. en estado de casado con doña A. R. R. una casa terrera, con una acequia o macho de regadío y un alpendre anexo a la misma finca registral 7.458. Que por escritura otorgada el 27 de diciembre de 1988 ante el Notario don José Luis Crespo Mayo, doña A. R. R. e hijos previa aceptación de herencia causada al fallecimiento de don F. A. G. vendieron a don R. R. S. la indicada finca. Que con fecha 27 de marzo de 1993 se expide certificación registral en la que consta que la finca antes dicha está inscrita a nombre de doña A. R. H. casada con don M. C. P. Que se tramitó expediente de dominio y por auto de fecha 13 de marzo de 1997 se dicta auto declarando justificado el dominio de la finca registral 7.458 a favor de don R. R. S. En dicho auto se declara que se confirió traslado del expediente al Ministerio Fiscal, se ordenó la citación y fueron citados en la forma determinada en los artículos 262 y siguientes de la Ley Enjuiciamiento Civil los transmitentes, los colindantes, el titular catastral y registral. Que según la nota del Registrador se suspende la inscripción ordenada en el auto por «no constar la citación del titular registral don M. C. P. o sus causahabientes». Que don M. C. P. esposo de doña A. R. H., falleció el 16 de junio de 1935, no constando en el Registro los causahabientes del mismo, siendo citada por medio del «Boletín Oficial» de la provincia su esposa doña A. R. H.