

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.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: 1. Que el recurso pudiera estar interpuesto fuera de plazo. 2. Que se trata de un expediente de reanudación del tracto sucesivo. 3. Que si bien el titular registral ha fallecido deben ser citados los causahabientes tratándose de una inscripción de más de treinta años de antigüedad, para las de tiempo anterior no cabe duda ya que lo exige el artículo 202 de la Ley Hipotecaria. 4. Que como señala la doctrina la voz causahabiente debe entenderse como heredero del titular. 5. Que la citación del causahabiente es una consecuencia lógica del respeto a los derechos de los herederos cuyos bienes y acciones quedarían perjudicados por el fallecimiento de su causante. 6. Que resulta caprichoso exigir la citación a los herederos de inscripciones de menos de treinta años y no a los que excedan de este tiempo. 7. Que sería absurdo tener que citar a otros interesados, prescindiendo del heredero del titular registral.

V

El titular del Juzgado número 4 de las Palmas de Gran Canaria, que dictó el auto informó en el sentido de admitir el recurso ya que éste fue interpuesto dentro de plazo y que la citación al cónyuge y los causahabientes queda cumplida en el edicto publicado.

VI

El Presidente del Tribunal de Justicia de Canarias revocó la nota del Registrador por entender: Que éste estaba interpuesto dentro de plazo. Que don M. C. P., esposo de doña A. R. H., no es titular registral, aunque del asiento practicado a favor de su esposa se derivan derechos para él, ya que el Reglamento Hipotecario de 1947 ordenaba inscribir las adquisiciones onerosas realizadas por la mujer casada a nombre de ésta. Que los causahabientes de don M. C. H. no son sucesores de un titular registral. Que para las inscripciones contradictorias de más de treinta años el artículo 202 de la Ley Hipotecaria no exige más que la citación del titular registral, sin mencionar a sus causahabientes. Que se publicaron edictos convocando a doña A. R. H., así como a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción.

VII

El Registrador apeló el auto presidencial y alegó: Que el cónyuge del titular registral tiene derecho a ser citado conforme a los artículos 201.3.º y 202 de la Ley Hipotecaria. Que en caso de haber fallecido y aunque el artículo 202 de la Ley Hipotecaria no lo exija expresamente, los causahabientes deben ser citados por el derecho constitucional de defensa y por imperativo del artículo 4.1.º del Código Civil es obligado aplicar analógicamente lo previsto en el tercer párrafo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria al caso del párrafo primero. Que no parece pueda equipararse la notificación genérica por edictos de personas ignoradas a las que pueda perjudicar la inscripción del artículo 201.3.º de la Ley Hipotecaria con la notificación, nominativa, del artículo 202 de la misma ley, párrafo 1.º

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, 285 del Reglamento Hipotecario en su redacción actual; 94, 95 párrafo 2.º y 96 párrafo 2.º del Reglamento Hipotecario en la redacción dada por el Decreto de 1947, así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 5 de julio de 1991 y 29 de mayo y 19 de octubre de 2000.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: — Se presenta en el Registro el testimonio de un Auto dictado en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo; — La inscripción última de la finca, de más de treinta años de antigüedad, designa como titular de dicha finca a una señora casada, siendo la adquisición a título oneroso. La inscripción se realizó durante la vigencia del texto originario del Reglamento Hipotecario de 1.947; — El Registrador suspende la inscripción por no constar la citación al esposo de la dueña, o a sus causahabientes, siendo así que dicho esposo había fallecido con anterioridad al expediente; — El Presidente del Tribunal Superior estima el Recurso por entender, por una parte, que dicho esposo no es titular registral, y, aunque lo fuera, como, al haber fallecido habría que citar a sus causahabientes, no siendo estas personas mencionadas en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, han de ser entendidas bien hechas las notificaciones ya que existió la notificación por edictos a todas las personas interesadas; El Registrador se alza del Auto presidencial.

2 El primer problema a considerar es el de si el esposo de la titular registral ha de ser considerado titular anterior. A este respecto cabe decir que, en el Reglamento Hipotecario en su redacción de 1947, las inscripciones de adquisiciones a título oneroso hechas por la mujer casada se hacían a favor de dicha esposa exclusivamente. Pero ello no quiere decir que el marido no fuera titular registral, pues la adquisición obviaba la naturaleza de los bienes —totalmente explicable dado que la disposición correspondía exclusivamente al marido—, por lo que dicha inscripción, aunque en el acta de la misma se señalara únicamente a la esposa, por la presunción de ganancialidad y el título de adquisición, que constaba en dicha inscripción, convertía en titular registral también al marido. Ello se revela en que, si no se hacía aseveración o prueba de la privatividad del dinero empleado para la compra (cfr. artículo 95 del Reglamento de 1947), la inscripción se hacía, sin más, a nombre de la adquirente, pero, para la enajenación del bien era necesario el consentimiento del marido (cfr. artículo 1.413 del Código Civil en su redacción originaria), lo que lleva a la conclusión de que el asiento señalaba, aunque fuera indirectamente, una cotitularidad ganancial a favor de los dos cónyuges, aunque sólo el marido fuera el legitimado para la enajenación.

3. Consecuencia de que el marido es titular registral es que el mismo, si vive, ha de ser citado en el expediente; pero no ocurre lo mismo con los causahabientes del titular registral cuya inscripción es de más de 30 años, pues a estos no se refiere el artículo 202 párrafo 1.º de la Ley Hipotecaria, y ello es lógico, pues no pueden pretender la protección registral quienes no se han acogido a ella inscribiendo su adquisición; por tanto, su protección ha de entenderse incluida en la citación genérica a las personas ignoradas a las que se cita por edictos. Y, si bien en los documentos judiciales el Registrador puede y debe apreciar si se han cumplido los trámites del procedimiento en cuanto protegen a los titulares registrales, para evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española, en este caso la citación realizada es suficiente para la práctica de las operaciones registrales oportunas.

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

Madrid, 10 de mayo de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

11738 *RESOLUCIÓN de 11 de mayo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Josefa Munuera Pérez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Badalona, número 1, doña Enriqueta Ruiz Rolando, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación y mandamiento cancelatorio, en virtud de apelación de la señora Registradora.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Joaquín Sans Bascú, en nombre de doña Josefa Munuera Pérez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Badalona, número 1, doña Enriqueta Ruiz Rolando, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación y mandamiento cancelatorio, en virtud de apelación de la señora Registradora.

Hechos

I

En autos 78/94 y 80/94 de Procedimiento Judicial Sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, seguidos respectivamente ante los Juzgados de Primera Instancia, números 1 y 2 de Badalona, a instancia de «Nurpis, S. L.», contra doña M.T.V.B. y otros, se adjudicaron a Doña Josefa Munuera Pérez, las viviendas sitas en dicha ciudad, fincas registrales 12.024 y 8.231, del Registro de la Propiedad de Badalona, número 1, mediante autos de adjudicación de fechas 15 de febrero y 1 de marzo de 1996.

II

Presentado en el citado Registro de la Propiedad el testimonio de los autos de adjudicación, recaído en los citados procedimientos, y los respectivos mandamientos cancelatorios de las hipotecas que dieron lugar a los procedimientos y de todas las cargas y anotaciones posteriores a las mismas, fueron objeto de las siguientes calificaciones. El auto y man-