

d) Son los herederos, cuando lo son «in locus et in ius», quienes han de realizar en primer término esa labor interpretativa.

4. Tras las anteriores consideraciones, se está en condiciones avanzar en la fijación del alcance de la disposición testamentaria debatida, la cual, dicho sea de paso, no es precisamente un modelo de claridad, ni en su redacción ni en su técnica jurídica, lo que dificulta mucho su interpretación; en especial, es decisivo el sentido que hayamos de dar a esa voluntad de la testadora de que sus hijos den cumplimiento a la obligación que expresa, transmitiendo la propiedad del piso de referencia, lo que nos obliga a determinar si estamos en presencia de un verdadero legado (de cosa determinada propia del testador), o, si por el contrario, nos encontramos ante una disposición de carácter modal. Y en tal sentido, hemos de negar la primera de las dos posibles interpretaciones, ya que:

a) Es esencial en el legado la existencia de una delación (expresión que, en sentido técnico, solo es utilizable cuando se habla de herencia y de legado, cfr. art. 660 del CC) a favor del favorecido; delación, por cierto, que, en el caso que nos ocupa no tiene lugar, toda vez que no se ofrece al favorecido la posibilidad de adquirir inmediatamente la atribución ordenada en su favor, algo que sería evidente si se tratara de un legado de cosa determinada. Por el contrario, en la primera fase de esa disyuntiva –o alternativa– que plantea el redactado de la citada cláusula segunda del testamento, la testadora alude a una obligación de saldar una deuda (algo que por cierto no requiere de manera inexorable la transmisión, solutoria, de la propiedad del inmueble), pero no establece una forma imperativa de hacerlo, ya que deja abierto un abanico con dos posibles opciones –y esto es lo importante– a la libre voluntad de los herederos: o bien los herederos deciden transmitir la propiedad del bien a don Juan Fernández Laín; o bien, caso de no consumarse esa transmisión, aquel sí que tiene a su favor una verdadera delación, en tanto que, de manera expresa, se le lega un derecho de habitación sobre la vivienda (derecho que, por lo demás, se habrá necesariamente extinguido tras la muerte del legatario, a la vista de los arts. 529 y 513 del C.C.), reconociéndose, además, un crédito por el concepto y cuantía que expresa la testadora.

b) Por consiguiente, la disposición cuestionada, encaja mucho mejor en la disciplina y operativa de las disposiciones modales –que obligan pero que no suspenden la adquisición, según expresión ya consagrada; ni mucho menos la inscripción en favor de los herederos– y cuya verdadera esencia se resume en la idea de constituir atribuciones patrimoniales indirectas, las cuales, como ya se indicó, no suponen delaciones –ni vocaciones sucesorias; idea– o naturaleza si se prefiere de atribución patrimonial indirecta que, dicho sea de paso, aparece claramente expresada en recientes regulaciones en materia sucesoria (cfr. art. 161 del Código de Sucesiones de Cataluña). Por lo demás, la conducta propia de la disposición modal se enmarca, plenamente, en el campo del objeto de las obligaciones (de dar, de hacer o de no hacer, como es sabido), encajando, en este caso, el contenido testamentario prefijado en el campo de las obligaciones de dar. Con todo, y de haberse entendido que el enunciado inicial de la cláusula segunda podría haber inducido a pensar que se había ordenado un legado de cosa determinada propia del testador, el hecho de que el testador prevea –con dos posibles, y teóricas, delaciones alternativas– una forma alternativa de cumplimiento –a elección de los herederos–, en nada alteraría las conclusiones anteriores, puesto que, a criterio de la mejor doctrina, ese legado alternativo se resolvería en una obligación alternativa, con una evidente consecuencia: solo desde la elección –por el heredero gravado–, el legatario adquiriría derecho a que le fuere entregada la cosa (en el caso que nos ocupa excluyendo la otra posible prestación prevista), si bien el favorecido no adquiriría derecho real sobre dicha cosa hasta que la misma le hubiere sido entregada (cfr. art. 1095 del Código Civil). En suma, nos moveríamos en el campo de lo obligacional (en las antípodas de la esencial naturaleza de legado «per vindicationem predicabile» del legado de cosa propia del testador), algo que, por consiguiente, no impediría la inscripción a favor de los herederos.

c) Dando, pues, por sentado que estamos en presencia de una disposición de carácter modal, en el caso objeto del presente recurso no será necesario abordar una de las cuestiones que más han preocupado a doctrina y jurisprudencia: qué consecuencias se siguen caso de incumplimiento de la obligación modal por parte del gravado por la misma. Y eso es así porque, precisamente, y de una manera que se infiere del puro sentido literal del tenor de la voluntad del testador, es él quien ha previsto que si no se consuma la transmisión de propiedad (algo, por cierto, que puede haber ocurrido porque los herederos y el beneficiario hayan decidido que dicha transmisión no tenga lugar, aunque no se puede esclarecer en el reducido marco de este expediente), alternativamente sí que se ordena el legado de un derecho –el de habitación– personalísimo e intransmisible, y que inexorablemente se ha extinguido con la muerte del legatario.

5. Por lo demás, tampoco plantea obstáculo alguno para la inscripción de la escritura, la calificación que haya de darse al hecho de reconocerse en ella un crédito de veintitrés mil setecientas pesetas (por el concepto antes expresado) a favor de don Juan Fernández Laín. En efecto,

sea lo anterior conceptualizado como un legado de deuda, o como simple reconocimiento de una deuda que los herederos habrán de satisfacer –aunque no es relevante para la resolución del recurso el *quantum* final y el como– lo cierto es que en modo alguno puede impedir la inscripción de dicha escritura. Todo ello, por supuesto, sin perjuicio de las acciones que en derecho puedan asistir a los herederos de don Juan Fernández Laín para llevar a término dicho cobro, o para discutir su cuantía, si estimaran que esta última no se ajusta a derecho.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 19 de mayo de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de San Sebastián n.º 1.

**13240** *RESOLUCIÓN de 19 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Miguel Guijarro Cádiz, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Alcaraz, a inscribir una escritura de compraventa y segregación.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Miguel Guijarro Cádiz, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Alcaraz, doña Nieves María Fabado Colomer, a inscribir una escritura de compraventa y segregación.

## Hechos

### I

Mediante escritura otorgada ante el Notario que fue de Albacete don Manuel Sotoca García el veintisiete de marzo de mil novecientos noventa y dos (número de protocolo seiscientos noventa y siete), don Agustín Alarcón Pastor (actuando en nombre y en el de su hermano don Julio Alarcón Pastor) y doña María del Carmen Alarcón Pastor, vendieron a don Miguel Guijarro Cádiz: una finca rústica en término de Salobre de superficie siete áreas y veintitrés centiáreas (descrita bajo el número 2 del expositivo uno y que fue objeto de inmatriculación en el Registro); el resto de otra finca rústica radicada en el mismo término municipal (previa segregación de otra finca mayor, propiedad también de los vendedores y descrita bajo el número uno del expositivo uno de dicha escritura). En la citada escritura figuran las siguientes manifestaciones, relevantes para la resolución de este recurso: a) En cuanto al título de los transmitentes: «Según manifiestan los exponentes (se refiere a los vendedores), dichas fincas les pertenece en la proporción indicada, por herencia de su padre Don Julio Alarcón Pagés, fallecido hace más de diez años, careciendo de título de tal adquisición». b) En cuanto a la situación registral y arrendaticia: «Manifiestan igualmente que no constan inscritas dichas fincas a nombre de persona alguna en el Registro de la Propiedad y que no tienen arrendatarios, ni han hecho uso en los seis últimos años, del derecho que les concede la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos».

### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Alcaraz, fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento n.º de Protocolo 697/92 del Notario de Albacete, don Manuel Sotoca García que fue presentado el día 22 de octubre de 2004, bajo el asiento 1712/42, tras examinar los antecedentes del Registro, la Registradora que suscribe suspende la inscripción de la finca que como resto se describe en el expositivo segundo, por los siguientes hechos y sus correlativos fundamentos de derecho. 1) Se solicita la inscripción de una finca descrita en el expositivo segundo y que resulta ser el resto tras una segregación que se practica de una finca descrita en el expositivo primero, con el número 1, y que no consta previamente inscrita en el Registro de la Propiedad. Para la inscripción como finca independiente de tal finca descrita como resto será necesario inscribir previamente la finca matriz, inscribir la segregación y la venta del resto, pero no es posible inscribir el resto de la finca matriz, sin que previamente se hubiese inscrito tal finca matriz. Para la inscripción de la finca matriz, su segrega-

ción, determinación de resto que se vende será necesario que la escritura que se califica se complemente con un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente es tenido por dueño de la finca, puesto que el título de adquisición de los vendedores fue simplemente manifestado, sin que se acredite mediante documento fehaciente. Asimismo deberá acompañarse una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca matriz, términos coincidentes con la descripción en la escritura, de la que resulte que la finca está catastrada a favor del adquirente o del transmitente. En cuanto a la segregación deberá acompañarse licencia que autorice la misma, o declaración de innecesariedad. Fundamentos de Derecho: Artículos 20 LH, 47 RH, 259.3 Texto Refundido de 26 de Junio de 1992 y 20.3 de la Ley de 13 de abril de 1998. No se toma anotación preventiva por falta subsanable por no haber sido solicitada. Contra dicha calificación cabe recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación mediante escrito dirigido a este Registro o al cualquiera de las oficinas a que se refiere el párrafo tercero del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas del artículo 19.bis de la Ley Hipotecaria. Alcaraz, tres de noviembre del año dos mil cuatro. La Registradora. Firma ilegible.

### III

El día 3 de marzo de 2005, don Miguel Guijarro Cádiz interpuso recurso gubernativo contra la nota de calificación, presentando el escrito, indebidamente, ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, el cual lo remitió a este Centro Directivo, al ser competencia de este último conforme a lo dispuesto en la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. En vista de lo anterior, esta Dirección General remitió el recurso a la funcionaria calificante, a los efectos de que aquella pudiera dar cumplimiento a los trámites regulados en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria. La Registradora, una vez recibido el recurso, en escrito de fecha nueve de marzo de dos mil cinco, acordó mantener su calificación y emitió el preceptivo informe, haciendo constar que en fecha cuatro de ese mismo mes, había dado traslado del recurso al Notario que había sustituido en su protocolo al autorizante jubilado, sin que en la fecha de emisión del informe se hubieran recibido en el Registro sus alegaciones.

Del escrito presentado por el recurrente en síntesis, alega: «Primera, se afirma que la finca matriz no está inscrita, afirmación que es falsa (ver documento número dos, en su hoja tercera, donde dice: «figura inscrita al folio ciento cincuenta y uno vuelto del libro seis de Salobre, finca número doscientos sesenta y cinco, inscripción segunda»). Por lo que, sí se pueden inscribir, la transmisión del trozo comprado por mí (parcela 477A, C, D, E) y el trozo segregado. Con lo que el caso, sí cumple el artículo 47 del RH. Documento número dos (página 19). Segunda, se dice que se necesita acta de notoriedad porque los transmitentes no demuestran ser dueños de la finca; nueva falsedad, porque a primeros de septiembre de 1993 se presentó la Escritura para que me la inscribieran (protocolo 697); resultando que inscribieron una finca de las dos que compré en esa escritura (ver documento número nueve, con el número 1862, parcela 466, del mismo polígono, y Catastro, ya comentado), y probablemente, debieron anotar la otra por el artículo 243 de la LH, en el asiento de la finca registral 263 (Huerta de la Herrería). También inscribieron la otra Escritura (protocolo 881) con el número 1861. Por lo que, sí se demostró que los transmitentes eran dueños de lo que me vendían. Ver los documentos siguientes: Documentos con números dos, tres, cuatro, cinco, siete y nueve. Nos indican, que los que me vendieron cumplen los artículos 1941, 1937 y 1960 del Código Civil (CC), en las parcelas 450 y 477A, C, D, E, y en el canal. Por otro lado, tenemos que también fueron dueños durante más de 30 años (artículos 1959 y 1960 del CC). La finca Huerta de la Herrería ya estaba inscrita con el número 265. Pero es que, además, de forma resumida, en el exponente I de la Escritura Pública (Ver documento número siete, Protocolo número 697), los herederos de don Julio Alarcón Pagés ratifican tácitamente, su parte de contrato establecido en el documento adjunto número cinco, en el que hay reseñadas algunas obligaciones, quedando yo subrogado de forma tácita, por ser el comprador; se cumple lo establecido en el artículo 1261 del Código Civil (consentimiento, objeto y causa). Por medio de este documento, se llega a la conclusión de que sí se cumple el artículo 20 de la LH a través de su párrafo quinto (en las cuatro primeras líneas del párrafo). Tercera, también se pide una certificación catastral, certificación que no es necesaria porque la Escritura se presentó en el Registro el día 3 de septiembre de 1993, quedando exenta de este requisito, de acuerdo con lo que se dispone en el punto segundo, letras a) y c), de la instrucción de 26 de marzo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre certificaciones catastrales descriptivas y gráficas a los efectos de constancia documental y registral de la referencia catastral (BOE número 91, de 16 de abril de 1999). Cuarta, respecto a la segregación dice: «se debe acompañar de licencia que auto-

rice la misma, o declaración de innecesariedad «A la vista de los fundamentos de derecho expresados en la calificación, entendemos: a) Que lo dice por el artículo 259.3 del R.D. Legislativo 1/1992, de 26 de junio, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (BOE número 156, de 30 de junio de 1992); esto es sólo para terrenos urbanizables, cosa que aquí no se habla, ni de parcelaciones para urbanizar (ni en la Escritura –Documento número siete– ni en la instancia enviada el día 20 de octubre de 2004 –documento número diez–, pues, yo sólo pido que inscriba lo que compré), por lo que este Real Decreto no es de aplicación al caso. b) Que utiliza, también, el artículo 20.3 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (BOE número 89, de 14 de abril de 1989); resulta sorprendente, porque el artículo 20.3 de esta Ley no existe. Por lo que, debemos comentar el artículo 20, y nos encontramos con que en él, se prohíben en suelo no urbanizable las parcelaciones urbanísticas. Y la respuesta es la misma que antes, aquí, en el caso objeto de este recurso, no se habla de urbanizar nada; por lo que, no es de aplicación esta Ley».

Y concluía su escrito entre otros extremos, con la pretensión de que se inscribiera la finca cuya denegación había motivado la calificación negativa y el presente recurso.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 259.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por el Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; 20 de la Ley Hipotecaria, y 47 y 298 de su Reglamento, las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 31 de enero de 2001, las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de noviembre y 28 de diciembre de 2004 y la Instrucción de este Centro Directivo de 26 de marzo de 1999.

1. Plantea este recurso, como cuestión fundamental, la negativa, por parte de la Registradora de la Propiedad de Alcaraz, a inmatricular el resto (previa segregación en la escritura calificada) de una finca rústica de mayor extensión que tampoco está inmatriculada en el Registro, extremo este último, que resulta del propio título calificado (una escritura pública otorgada en el año 1992, que sí que posibilitó, en su día, la inmatriculación de otra de las fincas que en ella se transmitieron). La Registradora, tras lo que parece una nueva presentación del título en el año 2004, deniega la inmatriculación de dicho resto de finca matriz, alegando: que no es posible inscribir el resto de la finca matriz, sin que previamente se hubiese inscrito tal finca matriz; que para la inscripción de la finca matriz, su segregación, y determinación de resto que se vende, será necesario que la escritura que se califica se complemente con un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente es tenido por dueño de la finca, puesto que el título de adquisición de los vendedores fue simplemente manifestado, sin que se acredite mediante documento fehaciente; que deberá acompañarse una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca matriz, en términos coincidentes con la descripción en la escritura, de la que resulte que la finca está catastrada a favor del adquirente o del transmitente; por último, y en cuanto a la segregación, que deberá acompañarse licencia que autorice la misma, o declaración de innecesariedad.

2. Antes de resolver este recurso, es preciso realizar una serie de consideraciones previas:

A) Que, tal y como ya se indicó anteriormente (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Referido al caso que nos ocupa, esto viene a suponer la imposibilidad de tener en cuenta la serie de documentos que el requirente acompaña en su escrito de interposición del recurso (trece anexos), en tanto que la nota de calificación recaída se ha emitido respecto del título que físicamente se presentó en el Registro: la escritura de segregación y compraventa a que antes se ha hecho mención. Por la misma razón, tampoco habrán de tenerse en cuenta cualesquiera otras alegaciones del requirente que no vengán directamente referidas a combatir, con la consiguiente argumentación, la nota de calificación recurrida, sin perjuicio, eso sí, de que puedan ser planteadas por él, o examinadas por este Centro Directivo, en otras instancias.

B) Que, por consiguiente, la única situación fáctica que ha de ser tenida en cuenta para la resolución de este recurso es la que deriva del propio tenor del título sometido a calificación y de la nota emitida, resumiéndose así: a) El recurso lo motiva la pretensión de que se inscriba el resto de una finca matriz de naturaleza rústica una vez segregada una porción de la misma. b) Dicha finca matriz, según se manifiesta en la escritura, no consta inscrita en el Registro de la Propiedad.

Por contra, no es relevante para la resolución del recurso el hecho de que, en su día, otra de las fincas –también objeto de venta– fuera objeto de inmatriculación en el Registro conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, algo respecto de que no procede emitir juicio ni pronunciamiento alguno, dado el principio de salvaguardia judicial de los asientos registra-

les (cfr. artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria); como tampoco –y por la misma razón– procede especular sobre las causas por las que solamente dicha finca fuera en su momento objeto de operaciones registrales.

3. Y, entrando en el examen de las pretensiones del recurrente, hay que tener en cuenta:

A) Que, como tiene declarado este Centro Directivo, dado el principio de irretroactividad de las normas (cfr. artículo 2.3 del Código Civil), no cabe exigir que a un acto que consta fehacientemente (art. 1.218 del mismo Código) se le apliquen exigencias lealmente impuestas por normas posteriores, como sucede, por ejemplo, con la exigencia de aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica. En efecto, tal y como dispuso este Centro Directivo en su Instrucción de 26 de marzo de 1999: «...c) Sólo los títulos autorizados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, estarán sujetos a la necesidad de acompañar certificación descriptiva y gráfica para los supuestos de inscripción, de fincas rústicas y urbanas, cualquiera que sea la fecha en que se presenten en el Registro, sin perjuicio de la conveniencia de su aportación en todo caso».

B) Que teniendo en cuenta que la segregación se ha practicado sobre una finca no inscrita, de cumplirse dicha segregación aquellas otras exigencias que, al tiempo de otorgarse el título, pudieran venir impuestas por otros sectores del ordenamiento jurídico distintos de la propia legislación hipotecaria (por ejemplo, la legislación urbanística o agraria que fuere aplicable al caso), ningún inconveniente habría en que la inscripción recayera sobre lo que se llama resto de finca matriz, pues es la transmisión ulterior de dicho resto la que provocaría tal inscripción, abriendo folio a dicha finca por así solicitarlo el adquirente, dado que las inscripciones son generalmente voluntarias; una vez cumplidos –eso sí– aquellos otros requisitos que vengan imperativamente impuestos por la legislación Hipotecaria para que tal inscripción pueda ser posible (arts. 205 de la Ley y 298 del Reglamento), los cuales, como más adelante se verá, no se dan en este caso. Por lo demás, resulta absolutamente inadecuada la cita, por parte de la Registradora, del artículo 259.3 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, en tanto que, a tenor de lo dispuesto por la Disposición Final Única de dicho texto legal, éste entró en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Estado (publicación que tuvo lugar el 30 de junio de ese mismo año), y la escritura fue otorgada con anterioridad. Tampoco ha de olvidarse (cfr. Res. de este Centro Directivo de 19 de noviembre de 2004), que la búsqueda de la concreta norma aplicable y su invocación es tarea que corresponde al Registrador en cuanto ha de servir de fundamento jurídico a su calificación y garantía al interesado a la hora de poder impugnarla (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria).

C) No obstante, lo que sin duda alguna realmente impide la inscripción de tal finca, es la falta de acreditación del título del transmitente, dado que, el invocado, resulta de meras manifestaciones. Y es que el artículo 205 de la Ley Hipotecaria prevé que serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas que acrediten, de modo fehaciente, haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos, precepto, como es bien sabido, desarrollado en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, cuya redacción ha sufrido sensibles variaciones a lo largo del tiempo. En efecto, en la fecha de otorgamiento de la escritura que motiva este recurso, la redacción de aquel –preconstitucional, dicho sea de paso– era distinta de la que rige en el momento en que la escritura es presentada al Registro y es calificada, habiendo sufrido también, en el ínterin, la reforma que en su redacción llevó cabo el Real Decreto 1867/1998.

Así las cosas, anteriormente ya se hizo alusión a la Sentencia dictada por la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001, con unos pronunciamientos –aparte de lo que más adelante se indicará– que también se proyectan sobre el artículo 298 del Reglamento, al que dedica las siguientes consideraciones: «Decimotavo. –Antes de comenzar el examen de la impugnación del artículo 298 del Reglamento Hipotecario reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, debemos recordar que la vigencia de algunos preceptos con anterioridad a la promulgación de esta disposición de carácter general no impide revisar todos aquellos incluidos en la reforma, aunque se limiten a reproducir el contenido de los precedentes. y, en consecuencia, los párrafos quinto y sexto del artículo 298.1 del Reglamento Hipotecario son contrarios a lo dispuesto por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que no sólo exige que sea fehaciente la fecha del documento sino también que éste acredite fehacientemente haberse adquirido el derecho, y ello con independencia de que en la regulación reglamentaria anterior a la modificación ahora impugnada se admitiese a tal efecto el documento de fecha fehaciente anterior, ya que, como hemos repetido, la contradicción con la Ley no se purga por haberse dado también en el precepto reglamentario modificado».

Es decir, que por lo que se refiere al citado artículo 298, dicha Sentencia del Tribunal Supremo proyecta sus efectos –valga la expresión– hacia atrás, respecto de aquellos apartados de aquel que estima contrarios al

artículo 205 de la Ley Hipotecaria (por la sencilla razón de vulnerar una disposición de rango superior); incluso si se trata de apartados vigentes antes de la reforma de 1998, y retocados en su redacción por ésta. De ello se deriva una consecuencia importante: la anulación no implica, necesariamente, la rehabilitación del texto reglamentario anterior a la reforma de 1998, pues como también indica dicha sentencia en otro de sus apartados con carácter general: «Noveno. –Como ya declaramos en la aludida Sentencia de 22 de mayo de 2000 (recurso 518/98) al revisar la misma modificación del Reglamento Hipotecario, el objeto del proceso y la regla de la congruencia nos impide pronunciarnos acerca de la legalidad de los preceptos del Reglamento Hipotecario en su redacción anterior, pero su contenido merecerá idénticos reproches u objeciones si incidiera en los vicios o deficiencias observados en los nuevos, y sin que la preconstitucionalidad del Reglamento modificado justifique la conculcación del principio de reserva de Ley, pues no cabe perpetuar indefinidamente normas reglamentarias preconstitucionales, que infrinjan este principio, con el pretexto de que no producen innovaciones en el sistema».

La consecuencia que se sigue de lo expuesto es que, a día de hoy, de pretenderse la inscripción en el Registro en base a títulos otorgados con anterioridad a la Sentencia del Tribunal Supremo del año 2001 (a recordar, que el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en la redacción vigente al otorgarse la escritura, incluso permitía inscribir títulos anteriores en más de un año a la fecha de solicitud de la inscripción aun cuando el derecho respectivo no constara en ningún otro documento –algo, por cierto que se eliminó con la reforma del Reglamento Hipotecario de 1998–; y que el reproche del Tribunal Supremo, al negar que meros documentos privados, con fecha cierta, pudieran ser considerados aptos para acreditar fehacientemente el derecho del transmitente, habrá de proyectarse aún con mayor intensidad ante la posibilidad de que meras manifestaciones pudieran ser justificativas del derecho del transmitente), habrá de estarse a la redacción del artículo 298 del Reglamento Hipotecario que finalmente ha subsistido tras el fallo del Alto Tribunal, ya que la anterior se encontraba en clara contradicción con una norma de rango legal de superior jerarquía normativa: el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. En el caso que nos ocupa, ello implica que, para resolver sobre la pretensión de inscripción deducida, no hay que tener en cuenta la redacción del artículo 298 del Reglamento Hipotecario que regía en el año 1992 (fecha de otorgamiento de la escritura) sino el texto actualmente en vigor, cuyas exigencias, en orden a la justificación del derecho del transmitente, habrá que cumplir.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 19 de mayo de 2005.–La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Alcaraz (Albacete).

**13241** *RESOLUCIÓN de 20 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Munich don Peter Gantzer, contra la negativa del registrador de la propiedad de Denia, titular del Registro n.º 2, a inscribir un documento notarial alemán de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Munich don Peter Gantzer contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Denia, titular del Registro número 2 don Antonio Miguel Torrens Sánchez, a inscribir un documento notarial alemán de compraventa.

## Hechos

### I

El día 13 de noviembre de 2003, con número 2029 de protocolo, el Notario alemán con residencia en Munich don Peter Gantzer, autorizó un documento por el que don Helmut Fleischmann, de nacionalidad austriaca y residente en Alemania, vendía a la fundación austriaca «Helmut Fleischmann Privatstiftung» la «nuda propiedad» de determinada finca situada en el término municipal de Denia, reservándose el vendedor el «derecho de habitación» sobre la misma finca. La fundación compradora está representada por doña Ana Hidalgo Alberca, en virtud de escritura de