

debe exigirse estrictamente que sea el transmitente el que haga esa declaración. Hay que tener en cuenta que la adquisición no se verifica por un acto de voluntad del que hasta entonces era propietario de la finca, sino por un acto de autoridad y en el procedimiento no hay trámites especialmente previstos para que la autoridad pueda llegar a hacer, en sustitución del propietario, esta afirmación; debiendo bastar en estos supuestos la declaración de que el piso no está arrendado realizada por el nuevo propietario, bien en las actuaciones judiciales, bien en acto posterior.

Por todo lo anterior debe confirmarse el defecto señalado por el Registrador, al no poderse considerar realizada la manifestación de que se trata, mediante la aportación de una cédula pericial que: a) Está realizada por un tercero y, b) En un momento (valoración del bien) no coincidente con el de la transmisión (aprobación del remate); ni tampoco mediante el escrito aportado por el representante de la entidad adjudicataria que, como se ha señalado, no contiene manifestación alguna sobre la situación arrendaticia, sino sólo una disposición a formular una manifestación que, además, no sería la exigida legalmente, esto es, afirmación incondicionada de inexistencia de eventuales arrendatarios, y no una mera alegación de que del procedimiento no resulta tal existencia.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el Auto apelado.

Madrid, 22 de marzo de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

9359

RESOLUCIÓN de 23 de marzo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Jordi Carné i Simón, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Manresa, número 2, don Javier Goizueta Romero, a hacer constar la vigencia de un censo enfitéutico, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña María Teresa Aznárez i Domingo, en nombre de don Jordi Carné i Simón, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Manresa, número 2, don Javier Goizueta Romero, a hacer constar la vigencia de un censo enfitéutico, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Don Jordi Carné i Simón es propietario de la finca Manso y Heredad, llamada Carné, junto con las masías llamadas Molí y Cal Arturo, en virtud de escritura de inventario, aceptación y adjudicación de herencia, autorizada por el Notario de Manresa don José Vicente Martínez-Borso López, el 7 de septiembre de 1978 y de la escritura de rectificación, autorizada por el Notario de dicha localidad, don Bernardo Martínez López, el 10 de febrero de 1994, inscrita en el Registro de la Propiedad de Manresa, número 2; finca registral número 35N, del Libro de Sant Mateu de Bages. Dos porciones de terreno de la finca referida (números 368 y 134), están gravadas en la actualidad por un censo enfitéutico, en virtud de un establecimiento otorgado el 7 de abril de 1862, ante el Notario don Ignacio Puig Ensenada, por don Magí Carné como censalista con don Josep Subirana Pubill en calidad de censatario.

De conformidad con lo que establece la disposición transitoria tercera de la Ley de Censos 6/1990, de 16 de marzo, y como titular del derecho real de censo, don Jordi Carné i Simón, solicitó, mediante escrito de 28 de febrero de 1995, del Registrador de la Propiedad de Manresa, número 2, la vigencia de dicho censo.

II

La solicitud requerida fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la constancia de la vigencia de los censos que se solicita en la precedente instancia, por los siguientes defectos: 1.º No figurar como titular de los mismos el solicitante, conforme requiere el apartado 2 de la disposición transitoria tercera de la vigente Ley de Censos de Cataluña. 2.º Aun figurando en la primera anotación que consta un censo a favor del dueño del Manso Carné, se considera que ello es una mención y que en todo

caso deberían constar en el Registro las sucesivas transmisiones de dicho censo hasta llegar al solicitante. Se consideran defectos insubsanables. Contra la anterior nota puede interponerse recurso gubernativo en un plazo de cuatro meses, conforme al artículo 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Manresa, 15 de mayo de 1995. El Registrador. Firma ilegible».

III

La Procuradora de los Tribunales, doña María Teresa Aznárez i Domingo, en nombre de don Jordi Carné i Simón, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que si bien es cierto que en la primera inscripción de la finca registral 35N sólo figuraba como censalista el dueño del «Manso Carné», hay que remontarse a la fecha en que se constituyó el censo (establecimiento), año 1862, siendo realizada la primera inscripción por la persona que en aquella época llevaba el archivo de las fincas. Que se ha comprobado que en el Archivo Histórico de la ciudad de Manresa figura inscrito el establecimiento y que como otorgante y titular-censalista del mismo aparece don Magí Carné Vila (antepasado del recurrente). Que en cuanto al segundo extremo de la nota del Registrador, en ningún momento se ha interrumpido el tracto sucesivo, pues como se puede comprobar, en las sucesivas inscripciones de la finca registral se ha ido siguiendo el tracto hasta llegar a la inscripción decimoquinta en la que figura como titular el recurrente, el cual siendo titular del dominio directo tiene derecho a pedir la vigencia de su derecho de censo. Que el problema radica en que en ningún momento el Registro de la Propiedad ha hecho constar que el censalista tenía el dominio directo y el censatario el dominio útil. De este modo, no se hubiera denegado la vigencia del derecho real de censo. Que el dominio útil consta en las fincas número 368 y número 134 del Ayuntamiento de Sant Mateu de Bages, del Registro de la Propiedad de Manresa, número 2, constando que la adquisición de las mismas por el titular registral fue mediante un establecimiento y que su otorgante fue don Magí Carné Vila.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que aunque la nota se ha desglosado en dos defectos, en realidad ambos se encierran en uno, y es el de que el solicitante no es titular, según el Registro, del censo cuya vigencia se pretende acreditar y, por consiguiente, no es aplicable, el párrafo 2.º de la disposición transitoria tercera de la Ley de Censos de Cataluña. En el presente caso sólo se acredita que la persona que solicita la vigencia del censo es propietaria de una finca denominada «Manso Carné», finca registral número 35N, y que en las primeras inscripciones del dominio útil de las fincas 368 y 134 consta que don Magí Carné tiene la titularidad de un determinado censo anual y que el solicitante es heredero después de varias generaciones, del citado don Magí. Que en todo el historial de las fincas citadas no se hace alusión desde 1862 a la transmisión del dominio directo, por lo que hace más de ciento treinta años que el citado censo no figuraba transmitido, lo que podría haber dado lugar a su redención a instancias del censatario al amparo de la disposición transitoria segunda de la citada Ley de Censos de Cataluña. Que, por otra parte, aunque figure como censalista don Magí Carné y se acredite que el solicitante es sucesor, vía de varias transmisiones hereditarias, para considerarlo como titular del censo tenía que haberlo tenido inscrito a su favor mediante las correspondientes escrituras de herencia o mediante el correspondiente expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido; pues nada demuestra que según los asientos del Registro exista una vinculación «Ob rem» en virtud de la cual la titularidad dominical de la finca 35N, llamada «Manso Carné», lleve consigo la de los censos que gravan las fincas números 368 y 134 del Ayuntamiento de Sant Mateu de Bages del Registro de la Propiedad de Manresa, número 2. Que hay que tener en cuenta, además, que del originario «Manso Carné» se han segregado varias porciones, con lo cual, en el caso de admitir dicha vinculación, sería imposible especificar que parte, en la titularidad del censo, correspondería a cada una.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador fundándose en las alegaciones contenidas en el informe de éste.

VI

La Procuradora del recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en los fundamentos alegados en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos la disposición adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial, la disposición adicional tercera de la Ley de Censos en Cataluña, los artículos 18 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51.7.^a del Reglamento Hipotecario,

1. Dada la concreción del recurso gubernativo a las cuestiones directamente relacionadas con la nota de calificación (artículo 117 del Reglamento Hipotecario), solamente habrían de decidirse el ahora planteado, los dos siguientes: a) Si conforme a la disposición transitoria tercera de la Ley Catalana 6/1990, de 16 de marzo, de los Censos, para consignar en el Registro de la Propiedad la vigencia de un censo, es preciso su previa inscripción en favor del solicitante (lo que no resulta del tenor literal del precepto) o es suficiente con que éste acredite su titularidad actual por cualquier otro medio que permita al Registrador, dada la limitación de sus medios calificadores (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria), aceptarla como tal; b) Si en el caso debatido los censos cuestionados están debidamente inscritos, o sólo son objeto de una mera mención.

2. Ahora bien, como la primera cuestión habrá de decidirse en función del alcance de esa propia disposición transitoria tercera de la Ley de Censos en Cataluña, la aplicación de la disposición adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial, determina la firmeza en este punto de la decisión contenida en el auto presidencial.

3. En cuanto a la segunda objeción planteada, en cambio, sí es competente esta Dirección General para revisar la decisión del citado auto, toda vez que esa revisión debe realizarse exclusivamente en consideración a la normativa rectora del funcionamiento del Registro de la Propiedad, cuya regulación es competencia exclusiva del Estado. Y en este sentido no procede sino revocar el criterio del Registrador toda vez que los derechos cuestionados no aparecen meramente mencionados en el historial registral de las fincas 134 y 368, sino que han sido objeto de una inscripción especial y separada, y reflejados en los sucesivos asientos practicados. En efecto, el negocio de «establecimiento» del derecho ahora cuestionado fue objeto de un asiento específico en los antiguos libros de Contadurías (este negocio se celebra el 7 de abril de 1862), en virtud del cual las parcelas afectadas quedaban configuradas en fincas nuevas e independientes, y en el que reflejaban los derechos que según dicho negocio correspondían respectivamente al «adquisidor» y al «estabiliente»; y esta inscripción específica no puede ser ignorada, so pretexto de que en los folios abiertos a aquellas parcelas —hoy fincas 134 y 368— en los nuevos libros establecidos por la Ley Hipotecaria de 1861, sólo se recogen los sucesivos actos o negocios jurídicos relativos al derecho del «adquisidor» (la primera inscripción que abre estos folios es precisamente la de la transmisión de «mortis causa» de tal derecho en favor de los herederos de aquél), pues, es evidente que el historial registral de tales fincas se integra tanto por las inscripciones practicadas en los antiguos libros de Contadurías como por las que se recogen ya en los nuevos libros, y que esa primera inscripción relativa a las fincas 134 y 368, practicada en los nuevos libros, tiene su causa en el antiguo asiento relativo al negocio de «establecimiento» referido, continuando así el tracto registral que éste iniciara (advirtiéndose que en esta primera inscripción en los nuevos libros se identifican los folios y tomos del Archivo General del Registro antiguo en el que consta el asiento provocado por el negocio de establecimiento; es más, en la primera inscripción de la finca 134, se incluye, por vía de certificación, íntegramente dicho asiento), de modo que el reflejo en los asientos practicados en los nuevos libros, del derecho del «estabiliente» no es una pura mención de las contempladas en el artículo 98 de la Ley Hipotecaria, sino una manifestación de la técnica de «arrastré» impuesta por el artículo 51.7.^a del Reglamento Hipotecario, respecto de derechos que gravan el que es objeto de una inscripción y que consta debidamente inscritos o anotados en asientos precedentes.

Esta Dirección General ha acordado, en cuanto al único defecto sobre el que puede pronunciarse, estimar el recurso y revocar el auto apelado.

Madrid, 23 de marzo de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

9360

RESOLUCIÓN de 24 de marzo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Jordi Carné i Simón, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Manresa, don Javier Goizueta Romero, a hacer constar la vigencia de un censo enfitéutico, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María Teresa Aznarez i Domingo, en nombre de don Jordi Carné i Simón, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Manresa, don Javier Goizueta Romero, a hacer constar la vigencia de un censo enfitéutico, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Don Jordi Carné i Simón es propietario de la finca «Manso» y «Hereditad», llamada «Carné», junto con las masías llamadas «Molí» y «Cal Arturo», en virtud de escritura de inventario, aceptación y adjudicación de herencia, autorizada por el Notario de Manresa Don José Vicente Martínez-Borso López, el 7 de septiembre de 1978 y de la escritura de rectificación, autorizada por el Notario de dicha localidad, don Bernardo Martínez López, el 10 de febrero de 1994, inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Manresa; finca registral número 35N, del libro de Sant Mateu de Bages. Una porción de terreno de la finca referida (número 181) está gravada en la actualidad por un censo enfitéutico, en virtud de un establecimiento otorgado el 5 de abril de 1869, ante el Notario don Ignacio Puig Mas, por don Magí Carné como censalista con don Josep Soler Escuder en calidad de censatario.

De conformidad con lo que establece la disposición transitoria tercera de la Ley de Censos 6/1990, de 16 de marzo, y como titular del derecho real de censo, don Jordi Carné i Simón, solicitó, mediante escrito de 28 de febrero de 1995, del Registrador de la Propiedad número 2 de Manresa, la vigencia de dicho censo.

II

La solicitud requerida fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la constancia de la vigencia de los censos que se solicita en la precedente instancia, por los siguientes defectos: 1.º No figurar como titular de los mismos el solicitante, conforme requiere el apartado 2 de la disposición transitoria tercera de la vigente Ley de Censos de Cataluña. 2.º Aun figurando en la primera anotación que consta un censo a favor del dueño del Manso Carné, se considera que ello es una mención y que en todo caso deberían constar en el Registro las sucesivas transmisiones de dicho censo hasta llegar al solicitante. Se consideran defectos insubsanables. Contra la anterior nota puede interponerse recurso gubernativo en un plazo de cuatro meses, conforme al artículo 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Manresa, 15 de mayo de 1995. El Registrador. Firma ilegible».

III

La Procuradora de los Tribunales, doña María Teresa Aznarez i Domingo, en nombre de don Jordi Carné i Simón, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que si bien es cierto que en la primera inscripción de la finca registral 35N sólo figuraba como censalista «el dueño del Manso Carné», pero en la inscripción de la finca registral número 181 figura inscrito el dominio útil del censo y que como otorgante y titular-censalista del mismo figura don Magí Carné. Que en cuanto al segundo extremo de la nota del Registrador, en ningún momento se ha interrumpido el tracto sucesivo, pues como se puede comprobar en las sucesivas inscripciones de la finca registral se ha ido siguiendo el tracto hasta llegar a la inscripción 15.^a en la que figura como titular el recurrente, el cual siendo titular del dominio directo tiene derecho a pedir la vigencia de su derecho de censo. Y, además, cuando el dominio útil de este censo consta —como parte censataria— expresamente inscrito como finca 181, desprendiéndose que el establecimiento fue otorgado por don Magí Carné. Y que lo que hay inscrito es un dominio útil.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que aunque la nota se ha desglosado en dos defectos, en realidad ambos se