

sabilidad hipotecaria y por ello el acreedor hipotecario puede dirigir su acción contra todas ellas (artículo 123 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, no puede el arrendatario hacer uso en demanda de tanteo o retracto, porque de este modo adquiriría más de lo que abarca su derecho de arrendatario, ya que la venta en pública subasta es del todo y no de una parte, y, de otro, tampoco es aplicable al caso de autos la doctrina de las sentencias del Tribunal Supremo de 4 de noviembre de 1955 y 19 de noviembre de 1956, porque la misma puede ser aplicable en supuestos de enajenaciones voluntarias, pero no forzosas.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota del Registrador, fundándose en que la venta judicial operada determina el nacimiento del retracto arrendaticio y, por tanto, son exigibles las notificaciones previstas en los artículos 47 y 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

VII

La Procuradora de los Tribunales doña Laura Taboada Tejeiro, en representación de Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla, apeló el auto presidencial, manteniendo las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo, y añadió: Que no puede aplicarse, como sostiene el Tribunal Superior de Justicia, el retracto sobre sólo una parte de la finca vendida en subasta. 2. En el procedimiento sumario hipotecario, y en virtud de la facultad que concede el artículo 123 de la Ley Hipotecaria, el acreedor puede repetir por la totalidad de la suma asegurada y contra todas las fincas en que se hubiese dividido la primera, a la vez. 3. Que el arrendatario, que lo es de una parte tan solo de la finca sacada a subasta, no tiene derecho de adquisición preferente, pues se adjudicaría el total de la finca registral número 216-N y no la finca segregada de ésta, que es sobre la que podría ejercer su derecho como arrendatario. 4. Que según tiene reiteradamente declarado la jurisprudencia, la finalidad perseguida con el derecho de retracto, regulado en los artículos 47 y siguientes de la Ley de Arrendamientos Urbanos, es la estabilidad del arrendatario en el disfrute de lo arrendado, concediéndole un derecho preferente para subrogarse en lugar del adquirente, pero en la propia finalidad radica la limitación de este derecho, que no puede extenderse más allá de lo que fue objeto del contrato. Que, en resumen, si la cosa enajenada se divide formando por segregación varias fincas de lo que antes era una, el retrayente ocupante parcial no se sitúa en el lugar del comprador, pues únicamente le sustituye en parte del objeto y precio que se estipuló en conjunto. Que el arrendatario, al tener su derecho de arrendamiento inscrito con posterioridad a la hipoteca, recibió las notificaciones expresadas en la regla 5.^a del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, con lo cual ya se le dio oportunidad de intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y costas en la parte que esté asegurada con la hipoteca su finca.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 4 y 7 del Código Civil, 9 y 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, sentencias del Tribunal Supremo de 9 de diciembre de 1970, 6 de marzo de 1971, 15 de junio de 1974 y 2 y 6 de febrero de 1991, y Resoluciones de este centro directivo de 26 de marzo de 1991 y 24 de julio de 1995,

1. En el supuesto de hecho del presente recurso concurren los siguientes elementos definidores: a) El 10 de noviembre de 1989, se inscribe una hipoteca constituida sobre determinada finca de 26.513 metros cuadrados sobre los que se ha construido una vivienda de 228 metros cuadrados. b) El 2 de diciembre de 1991, el hipotecante aporta la finca gravada a la sociedad «ITLI, Sociedad Anónima», quien, dos días después, segrega de aquélla una porción de terreno de 1.050 metros cuadrados en los que se ubica, precisamente, la vivienda referida, sin que haya mediado distribución de la responsabilidad hipotecaria. c) El 2 de septiembre de 1993, se extiende nota al margen de la inscripción de hipoteca acreditativa de la expedición de certificaciones de cargas en el procedimiento judicial sumario incoado para su ejecución (hay una segunda nota al margen de esa misma inscripción de expedición de certificación de cargas para un nuevo procedimiento judicial sumario, el número 454/1993, efectuada el 7 de febrero de 1994). d) El 19 de noviembre de 1993, se otorga contrato de arrendamiento de la finca segregada entre la sociedad «ITLI, Sociedad Anónima» y VSA por renta anual de 350.000 pesetas, por cinco

años, «con prórroga legal conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos». e) Presentado en el Registro de la Propiedad el testimonio del auto de aprobación del remate de la originaria finca hipotecada, recaído en el procedimiento judicial sumario 454/1993 (en el cual se hacía constar la práctica de las notificaciones prevenidas en el artículo 131, regla 5.^a, de la Ley Hipotecaria, tanto a favor de «ITLI, Sociedad Anónima», como de VSA, por ser, respectivamente, tercer poseedor de la finca gravada y arrendatario de una porción segregada de ella), el Registrador suspende su despacho, entre otros defectos no recurridos, por no haberse acreditado la realización de las notificaciones oportunas para el ejercicio del derecho de tanteo y retracto arrendaticios respecto de la finca segregada. f) Se da la circunstancia de que la misma persona física aparece como representante tanto de la sociedad hipotecante como de las sociedades adquirentes y de la arrendataria, en los sucesivos negocios de constitución de hipoteca, aportación a sociedad en pago de suscripción de acciones y arrendamiento.

2. Si se tiene en cuenta: a) Que una vez constituida la hipoteca el constituyente no puede ya unilateralmente alterar el contenido y alcance de ese derecho, que ha pasado a formar parte de un patrimonio ajeno, de modo que la posterior división de la finca gravada realizada sólo por el propietario no puede menoscabar el derecho del acreedor a instar su ejecución tal como jurídicamente existía al tiempo de constitución de gravamen, esto es, como una sola finca y por el precio de subasta único que en ese momento se fijase (hipótesis a la que se refiere el artículo 123 de la Ley Hipotecaria con la expresión «contra todas a la vez»); b) que, cuando el acreedor opta por esta ejecución global y unitaria del objeto en su día gravado, no puede el eventual arrendatario de una de las partes individualizadas en la posterior división pretender la vigencia de los derechos de tanteo y retracto sobre esa parte arrendada, pues, como ha declarado el Tribunal Supremo y este centro directivo, no proceden los derechos de tanteo y retracto arrendaticio en los supuestos en que el objeto arrendado es parte integrante de una unidad superior originaria, no creada por agrupación de otras unidades perfectamente independientes y diferenciadas, que se transmite como una sola finca (cfr. sentencias de 9 de diciembre de 1970, 6 de marzo de 1971, 15 de junio de 1974 y Resoluciones de 26 de marzo de 1991 y 24 de julio de 1995), doctrina que viene justificada por la necesidad de evitar los evidentes perjuicios que para el eventual adquirente, y consiguientemente, en el caso debatido, para el acreedor hipotecario, supondría el verse privado de una parte de la finca adquirida, teniendo que retener el resto cuando se enajenó aquélla como una unidad plenamente justificada, y esta circunstancia pudo ser determinante de su adquisición (ténganse en cuenta, además, las dificultades inherentes a la distribución del precio entre las partes resultantes); c) el carácter restrictivo de las normas reguladoras de los derechos de tanteo y retracto arrendaticio en cuanto limitan el dominio de los bienes arrendados (cfr. sentencias del Tribunal Supremo de 2 de febrero y de 6 de febrero de 1991), lo que reclama su interpretación estricta (cfr. artículo 4 del Código Civil); d) la exclusión legal del abuso del derecho (cfr. artículo 7 del Código Civil y 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964); e) que la exigencia de acreditación de las notificaciones prevenidas en los artículos 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, para poder practicar la inscripción en el Registro de la Propiedad, si limita a los casos en que procede la aplicación de los derechos de tanteo y retracto arrendaticio, habrá de concluirse en la improcedencia del defecto impugnado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto y nota del Registrador.

Madrid, 16 de octubre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

22955 RESOLUCIÓN de 18 de octubre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Agustín Rodríguez García, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 23, don Ángel García Miranda, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Agustín Rodríguez García, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 23, don Ángel García Miranda, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 28 de noviembre de 1995, mediante escritura autorizada por don Agustín Rodríguez García, Notario de Madrid, doña María Begoña Valdivielso Álvarez de Toledo compra determinada finca a don Javier Barrios Rodríguez y doña Aurora Sánchez Zurita, que ingresa en el patrimonio privativo de la compradora. En la escritura concurre el cónyuge de la adquirente, y en la estipulación tercera ambos afirman que el precio de la compra ha sido pagado por doña María Begoña Valdivielso Álvarez de Toledo con dinero procedente de la venta que hizo de bienes propios, es escritura de 3 de febrero de 1995, ante el Notario de Bilbao don Miguel Velasco Pérez, por lo que queda así demostrada la procedencia privativa del precio de la compraventa, por lo que se solicita del señor Registrador de la Propiedad practique la inscripción de la finca a favor de la compradora como bien privativo, conforme a los párrafos 1 y 2 del artículo 95 del Reglamento Hipotecario.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 23, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento, que causó el asiento 53 del diario 15, por el defecto subsanable de no justificarse mediante prueba documental pública el carácter privativo del precio de adquisición, conforme al artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 28 de noviembre de 1988 ("Boletín Oficial del Estado" de 26 de diciembre), toda vez que de los papeles aportados —copia simple de escritura de adjudicación de herencia por fallecimiento del padre de la compradora; copia simple de la escritura de venta de fecha 3 de febrero de 1995, otorgada por dicha compradora, de dos fincas procedentes de la herencia antedicha, en la que se declara recibido con anterioridad el precio de adquisición, ascendente a 30.000.000 de pesetas; certificación bancaria de abono en cuenta corriente, cuya única titular es la compradora, de la cantidad de 26.300.000 pesetas el 6 de febrero de 1995, y certificación bancaria de adeudo en la misma cuenta antes citada de la cantidad de 25.500.000 pesetas para abonar al vendedor de la escritura que es objeto de calificación— no resulta fehacientemente el carácter privativo de los 28.000.000 de pesetas invertidos en la adquisición. Puede practicarse la inscripción con carácter privativo por confesión del otro cónyuge, conforme al artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario, mediante solicitud inscrita de ambos cónyuges. A petición verbal del presentante, a tenor del artículo 65 de la Ley Hipotecaria, se toma anotación preventiva de suspensión en el tomo 575 del archivo común, folio 107, finca número 16.190, letra A, por plazo de sesenta días hábiles. Puede interponerse recurso gubernativo de esta nota de calificación en la forma y plazo que determinan los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Madrid, 23 de mayo de 1996. El Registrador. Firma ilegible».

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que la posible expropiación del patrimonio ganancial por el patrimonio privativo y la prohibición de ciertos contratos entre cónyuges, como obstáculos de la antigua cuestión de las relaciones entre los patrimonios privativo y ganancial, ya no existen (cfr. artículos 1.323 y 1.450 del Código Civil). Que, como ha sido puesto de relieve por la doctrina, la clave de todo está en dos cuestiones: 1.º La voluntad negocial. Que la realidad del negocio llevado a cabo demuestra que el adquirente entrega el dinero y el vendedor lo recibe como lo que es, dinero, o sea, cosa fungible por excelencia cuyo uso es gastarlo. Naturalmente podría entregarse el dinero identificando los billetes, en cuyo supuesto el vendedor adquirirá la propiedad de los billetes mismos, y si después los emplea en una compra es claro que la adquisición tendrá carácter privativo, sin la menor duda. 2.º El carácter del dinero recibido como contraprestación dentro de los patrimonios conyugales. Que el dinero, que es inidentificable, estará cubierto por la presunción de ganancialidad (artículo 1.361 del Código Civil), por lo que pasa a integrarse en el patrimonio ganancial, produciendo en éste un asiento pasivo: La sociedad de gananciales tiene una deuda (debe ese dinero) con el patrimonio privativo del cónyuge vendedor de la finca. Que el derecho de propiedad del cónyuge sobre el dinero que percibe por su venta se ha convertido, por ser el dinero inidentificable, en un derecho de crédito. Que se trata de una obligación sin plazo, por lo que es exigible «desde luego», conforme al artículo 1.113 del Código Civil, es decir, inmediatamente cuan-

do el acreedor lo pida, y ello porque no hay ninguna base para entender que le es aplicable al artículo 1.128. Que de la normativa general de la sociedad de gananciales se deduce que no hay que esperar a la liquidación de la misma. Que, en todo caso, la norma general es el artículo 1.113 del Código Civil y no existe norma especial que lo contradiga. Que, además, si se demorase el reintegro al momento de la liquidación de la sociedad de gananciales, la reinversión se haría ilusoria y prácticamente imposible; c) Compra del bien, constante el matrimonio, como privativo, por haber sido adquirido con dinero privativo. Que de lo expuesto resulta que el dinero del precio de la compra que en la escritura calificada se realiza es presuntivamente ganancial y no puede ser otro su carácter. Lo que significa que el cónyuge comprador tiene derecho, como consecuencia de su crédito privativo contra la sociedad, a utilizar del dinero presuntivamente ganancial, un valor igual aparta reinvertirlo. Así se dice en la estipulación tercera de la propia escritura. Que la escritura dice que la subrogación real por adquisición en el sistema del Código produce sus plenos efectos cuando la adquisición de un nuevo bien se hace «a costa de otros bienes privativos» (artículo 1.346.3.º del Código Civil) y queda clara constancia probatoria de tal circunstancia. En unos casos habrá que demostrar que el bien que se permuta es privativo y, más frecuentemente, que el dinero que se detrae del consorcio, en el que se encontraba confundido, proviene de una operación de enajenación que disminuyó en esa misma cantidad o en una superior a la ahora reinvertida, su masa privativa, y que se retoma para la adquisición de que se trate. Que este análisis es exactamente el supuesto que nos ocupa. Que lo que hay que considerar es la cuestión de la prueba. Que el sistema derivado de los artículos 1.324 y 1.361 del Código Civil y 95 del Reglamento Hipotecario, ha sido siempre interpretado en la práctica registral en el sentido de que la prueba de la privaticidad del dinero era la prueba de su identidad. Por ello, ésta devenía en imposible, pues el dinero siempre se confunde en el patrimonio ganancial. Que es muy de tener en cuenta el artículo 1.324 del Código Civil. Que en el caso que se estudia no sólo hay confesión, sino, además, invocación de la procedencia del dinero, la cual completa la confesión en el sentido de dejar claro que se trata del ejercicio por parte del cónyuge que realiza la adquisición de su derecho a subrogar, por lo que lo adquirido es indudablemente privativo y como tal debe ser inscrito. Que, en el actual sistema de coadministración de la sociedad de gananciales y de absoluta libertad de contratación entre cónyuges, ha dejado de tener fundamento el temor a la expropiación del patrimonio ganancial por el privativo. Que la escritura que ha dado lugar a la nota que se impugna contiene, perfectamente diferenciados, los dos negocios que en ella se realizan. Uno es el pago del importe de la deuda que la sociedad de gananciales tiene con el cónyuge acreedor y la dación de carta de pago por éste a la sociedad. El otro es la adquisición del bien como privativo con el producto de ese pago, ya que sí es privativo por serlo el crédito que lo motiva. Cuya consecuencia es la inscripción como privativo del bien adquirido.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que hay que hacer constar que la nota recurrida no es de denegación, sino de suspensión, por apreciarse la existencia de un defecto calificado de subsanable, susceptible de salvarse con la prueba fehaciente del carácter privativo de la procedencia del dinero invertido en la adquisición. Que la Resolución de 28 de noviembre de 1988, esencial en este caso, así como las de 20 de enero de 1983, 13 de septiembre de 1926 y la de 9 de diciembre de 1943, son aplicables, pues sí que tienen que ver con la reinversión del dinero percibido con anterioridad. Que el corolario de los dos negocios diferenciados alegados por el recurrente sólo puede tener aplicación cuando se dé el presupuesto legal que permite su exigibilidad, y éste es: Disolución de la sociedad de gananciales y formación del activo y el pasivo, incluyéndose en este último el crédito que se considere ha nacido contra dicha sociedad de gananciales, artículo 1.398.3.º «in fine» del Código Civil; situación que en el supuesto planteado en el recurso no se da, pues la exigibilidad a que se refiere el artículo 1.113 del Código Civil presupone que la obligación está vencida y ello no nace hasta la disolución de la sociedad de gananciales. Que el resto de la argumentación del recurrente podría tener aplicación si la justificación de privaticidad abarcase, además, la totalidad del dinero invertido en la compra; pero el contenido de la escritura y las pruebas aportadas en el momento de la justificación no resulta justificador de la privaticidad de la totalidad del bien.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador, fundándose en que la generación de un crédito

en favor de la compradora que la sociedad ganancial satisface devolviendo la suma, equivaldría a admitir una liquidación parcial de la sociedad de gananciales sin disolución ni extinción de la misma y violando elementales preceptos del Código Civil, tales como el artículo 1.392, y en que tampoco puede estimarse que la escritura objeto de calificación constituya la «prueba documental pública» de carácter privativo del precio que exige el artículo 95.2 del Reglamento Hipotecario, pues no pasan de ser meras manifestaciones de la compradora no contrastadas ni corroboradas suficientemente, a las que no se extiende la fe pública notarial, como indicó la Resolución de 28 de noviembre de 1988.

VI

El Notario recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1.º Que no se trata de una liquidación parcial de la sociedad de gananciales, sino simplemente del pago de una deuda por parte de la sociedad, deuda que es líquida y exigible a favor del acreedor, que lo es uno de los cónyuges. 2.º Que, según el auto apelado, nunca se puede acreditar la reinversión del dinero privativo, percibido por una enajenación de un bien privativo. Que el crédito que ostenta el cónyuge que vendió un bien privativo contra la sociedad de gananciales, es privativo, luego la consecuencia de su cobro será que lo percibido es privativo si su empleo diera lugar a una adquisición privativa, siéndole aplicable el número 3 del artículo 1.346 del Código Civil.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.346, 1.347 y 1.361 del Código Civil, 95 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de este centro directivo de 19 de junio de 1975, 20 de enero de 1983, 21 de mayo y 24 de noviembre de 1988 y 25 de septiembre de 1990.

1. El único problema que se plantea en el presente recurso radica en dilucidar si se debe hacer constar en el Registro el carácter privativo de un bien cuando en su adquisición concurre, además de la adquirente, su cónyuge, y ambos afirman que el precio tiene carácter privativo, ya que, como consecuencia de la venta de un bien privativo —pues había sido adquirido por herencia— dentro del mismo año por la ahora adquirente, el dinero procedente de la venta se integró en el patrimonio ganancial, por lo que surgió un crédito a favor de aquella y a cargo de la sociedad de gananciales, el cual se reembolsa ahora por ésta a la ahora compradora, notificando el Notario que autoriza la compra a su compañero, ante el que se otorgó la venta de la finca heredada, el destino del dinero percibido.

2. Según los artículos 1.346 y 1.347 del Código Civil, son bienes privativos los adquiridos a costa o en sustitución de bienes privativos y son gananciales los adquiridos a costa del caudal común. Añade el artículo 1.361 del mismo cuerpo legal que se presumen gananciales los bienes existentes en el matrimonio, si bien esta presunción tiene valor «iuris tantum» al añadir el precepto que dicha presunción opera mientras no se pruebe que pertenecen privativamente al marido o a la mujer. Tratándose de un bien adquirido a título oneroso por uno de los cónyuges constante matrimonio, el bien se presume ganancial mientras no se demuestre lo contrario. La confesión del otro cónyuge no destruye absolutamente la presunción, sino sólo con los efectos relativos que la Ley le atribuye, por lo que el bien se puede inscribir como privativo confesado.

3. Naturalmente, esta presunción puede destruirse por cualquiera de los medios de prueba admitidos en Derecho, si bien, en el ámbito registral, y a los efectos de obtener la inscripción del bien con el carácter de privativo, el artículo 95 del Reglamento Hipotecario exige que, en las adquisiciones a título oneroso, se justifique el carácter privativo del precio o de la contraprestación mediante prueba documental pública; la simple manifestación del adquirente de que emplea, para su adquisición, dinero privativo no es suficiente para destruir registralmente la presunción de ganancialidad. El hecho de que el adquirente haya enajenado con anterioridad un bien privativo prueba que un día existió en su patrimonio privativo una cierta cantidad de dinero pero no que sea ese dinero el que se está empleando ahora para la adquisición de otro bien. El que el Notario oficie al compañero que autorizó la escritura por la que el ahora adquirente enajenó un bien privativo; el que éste haga constar mediante nota en la matriz la manifestación del entonces vendedor; el que dicha constancia se le acredite al Notario ahora autorizante de la adquisición que se pretende inscribir como privativa, y el que dicha constancia se haga a su vez constar mediante diligencia en la escritura de compra, implican una serie de precauciones que pueden y deben tener ciertos efectos que no viene al caso enumerar, pero que no prueban el carácter privativo del precio o contraprestación satisfecho, ni destruyen la presunción de ganancialidad, no

permitiendo, en consecuencia, inscribir el bien como privativo con carácter absoluto, sino sólo como privativo confesado.

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

Madrid, 18 de octubre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

22956 *RESOLUCIÓN de 19 de octubre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Natalia Rabanillo Martín y la comunidad hereditaria que ésta representa, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrelavega, número 1, don Andrés Vega Cuéllar, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don César Pellón Sierra, actuando en nombre y representación de doña Natalia Rabanillo Martín y la comunidad hereditaria que ésta representa, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrelavega, número 1, don Andrés Vega Cuéllar, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

Doña Natalia Rabanillo Martín, en su propio nombre, y en nombre de la comunidad hereditaria formada por don Baldomero, don Carlos, doña Elena y doña María Cristina Fernández Rabanillo, promovió ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Torrelavega, expediente número 139/94 para reanudar el tracto sucesivo interrumpido de la finca registral número 24.457 del Registro de la Propiedad número 1 de Torrelavega, la cual se halla inscrita con fecha 9 de septiembre de 1967 a favor de la sociedad conyugal de don Teodosio Alva Irciniaga y doña Luisa Ingelmo Sánchez, por título de división horizontal.

El 6 de junio de 1995 recayó auto en dicho procedimiento, en el que tras señalar que se citó mediante edictos a don Teodosio Alva Irciniaga y a doña Luisa Ingelmo Sánchez, a sus herederos, a las personas ignoradas que pudieran estar interesadas en el expediente o a quienes pudiera perjudicar la declaración de pleno dominio del inmueble a favor de los promoventes, y al arrendatario, don Ángel Haya Cobo, y no habiendo oposición por parte de ellos, pues ninguno se personó en tiempo y forma, se declaró justificado el dominio de la finca a favor de doña Natalia Rabanillo Martín en la proporción de una mitad indivisa en pleno dominio y el usufructo vitalicio de una sexta parte, y a favor de don Baldomero, don Carlos, doña María Elena y doña Cristina en la proporción de dos sextas partes indivisas en pleno dominio y una sexta parte en nuda propiedad, por partes iguales entre ellos, y se ordenó la inscripción registral a favor de los mismos y la cancelación de las inscripciones contradictorias que hubiere.

II

Presentado el testimonio del referido auto firme en el Registro de la Propiedad de Torrelavega número 1, acompañado de diligencia del Juzgado (extendida sin fecha ni firma) en la que se hace constar que se han practicado las citaciones legalmente establecidas a los titulares registrales y a sus herederos, en paradero desconocido así como a las personas interesadas mediante la publicación de edictos conforme al artículo 283 de la Ley Enjuiciamiento Civil, fue calificado con la siguiente nota: «Se suspende la inscripción de documento precedente por no constar que los titulares registrales o sus causahabientes han sido oídos en el expediente, ni que hayan comparecido en el mismo, después de haber sido citados tres veces, una de ellas, al menos, personalmente (artículo 202 de la Ley Hipotecaria párrafos segundo y tercero). Torrelavega, 8 de mayo de 1996. El Registrador. Firma ilegible».