

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de marzo de 1991; y las Resoluciones de 6 y 21 de noviembre de 1990, 4 de abril de 1991 y 28 de octubre de 1992.

1. Se debate sobre la posibilidad de cancelar una hipoteca constituida unilateralmente a la vista únicamente de la escritura otorgada por el dueño de las fincas hipotecadas, en la que se expresa que en la escritura de constitución del gravamen se requirió al Notario autorizante para que notificase a la sociedad favorecida la constitución de dicha hipoteca, a los efectos establecidos en el artículo 141 de la Ley Hipotecaria, «lo que se efectuó mediante envío de copia simple de la misma por correo certificado y con aviso de recibo al domicilio de la citada sociedad el día 20 de febrero de 1996, tal y como resulta de la nota puesta en la primera copia de la escritura de constitución de hipoteca unilateral antes mencionada».

En el presente caso no se cuestiona la forma en que se ha notificado a la sociedad favorecida por la hipoteca la constitución de la misma, sino que el Registrador alega como defecto que del documento presentado no resulta haberse realizado la notificación con los requisitos y formalidades establecidos en los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario. En concreto, según su preceptivo informe, considera que una hipoteca unilateral no aceptada no puede cancelarse con una simple notificación al acreedor, sino que hace falta especial requerimiento o advertencia en la que expresamente se haga constar que transcurridos dos meses sin que conste en el Registro la aceptación por el acreedor el dueño de la finca puede cancelar la hipoteca sin consentimiento de la persona a cuyo favor se constituyó.

2. Es doctrina de este Centro Directivo (vide las Resoluciones citadas en los vistos) que, conforme a los artículos 141 de la Ley Hipotecaria y 237 del Reglamento Hipotecario, no es bastante el conocimiento de la hipoteca por el acreedor favorecido para que, desde entonces, se empiece a contar el plazo de los dos meses a que estos preceptos se refieren, ya que para que empiece a correr este plazo se necesita una especial intimación o requerimiento en el que se determinará expresamente que transcurridos los dos meses sin hacer constar en el Registro la aceptación, la hipoteca podrá cancelarse a petición del dueño de la finca, sin necesidad del consentimiento de la persona en cuyo favor se constituyó. Se trata, con esta cautela, de avisar al favorecido no sólo de la existencia de la formalización de la hipoteca sino también del carácter claudicante de esa situación registral. Por ello ha de confirmarse el criterio del Registrador, toda vez que la escritura calificada —único documento presentado— no acredita que la notificación a la sociedad acreedora favorecida por la hipoteca contenga advertencia alguna sobre la posibilidad de cancelación del gravamen a instancia del dueño de la finca hipotecada en los términos reglamentariamente establecidos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el Auto apelado y la nota del Registrador en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho.

Madrid, 3 de junio de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

14299 *RESOLUCIÓN de 6 de junio de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Clara Massoni, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Sant Feliu de Guixols, don Ángel Lacal Fluja, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Geli Rissech, Abogado, en representación de don José Clara Massoni, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Sant Feliu de Guixols, don Ángel Lacal Fluja, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En autos de juicio declarativo de menor cuantía seguidos con el número 45/1997 en el Juzgado de Primera Instancia, número 2 de Sant Feliu de

Guixols a instancias de don José Clara Massoni, ejercitando entre otras acción de petición de herencia, contra don Ángel de Miguel Heras, don Enrique Casellas Clara, doña María Rosa Casellas Clara, los necesitados y enfermos del pueblo de Castillo de Aro, la institución o instituciones de beneficencia que tenga o crean tener algún derecho sobre la herencia de la que fue vecina de Castillo de Aro doña María Clara Sicars, los ignorados miembros de la «familia con que convivió doña María Clara Sicars en el primer pueblo en que ejerció de maestra» o sus herederos o causahabientes, y cualquier otra persona o personas, físicas o jurídicas, que tengan o crean tener algún derecho sobre la herencia de la referida doña María Clara Sicars, se dictó providencia el diecisiete de marzo de mil novecientos noventa y siete acordando la anotación preventiva de la demanda sobre la finca objeto de litigio, número 1384 del Ayuntamiento de Castillo de Aro, expidiéndose el oportuno mandamiento a tal fin.

II

Presentado el mandamiento en el Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guixols, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la anotación preventiva de demanda interesada en el precedente mandamiento, por constar la finca interesada en el mismo inscrita a favor de Doña Francisca Sicars Tauler, persona distinta de las demandadas, conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación se podrá interponer recurso ante el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña y, en ulterior instancia, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los términos de los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. San Feliu de Guixols, 3 de septiembre de 1997. El Registrador, Ángel Lacal Fluja».

III

Don Juan Geli Rissech, Abogado, en representación de don José Calara Massoni, interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación fundándose en los siguientes argumentos: que si bien es cierto lo que alega el Registrador, ello en nada empece la anotación preventiva de la demanda; en ésta se ejercitan, entre otras, una acción de petición de herencia respecto de la finca sobre la que se ha interesado la anotación, inscrita a nombre de Francisca Sicars Tauler, nombre que no figura entre los de las partes demandadas; que la citada Francisca Sicars Tauler es persona fallecida el 28 de octubre de 1967 según certificación adjunta a la demanda y así consta en el Registro en la inscripción quinta de la finca 1.875, inscripción de la que igualmente resulta que su heredera fue su hija doña María Clara Sicars y certificación de cuya inscripción se acompañó a la demanda precisamente para probar esa transmisión hereditaria, imprescindible para establecer el tracto sucesivo de la finca que pasó de madre a hija y ahora, según la petición de la demanda, al único heredero abintestato de la segunda; que según consta en la demanda, la finca no fue inventariada por doña María Clara Sicars a pesar de formar parte de la masa de la herencia de doña Francisca Sicars Tauler, por lo que acreditada la condición de heredera de la primera respecto de la segunda resulta evidente que también forma parte de la herencia de aquella y procede la anotación de la demanda sobre la misma; que a doña Francisca Sicars Tauler, titular registral de la finca, no se la podía ni puede demandar por haber fallecido, al igual que a su hija María Clara Sicars, en tanto que a quienes se podía demandar, los que podían ostentar o reivindicar algún derecho sobre la finca, se les ha demandado.

IV

El Registrador informó en defensa de su nota: que el recurso se basa en el hecho, alegado en la demanda, de que doña Francisca Sicars Tauler había fallecido y doña María Clara Sicars es su única heredera lo que, al parecer, se justificaba con documentos acompañados a la demanda, que no tuvieron acceso al Registro; que aunque su hubieran aportado tales documentos tampoco se hubiera podido practicar la anotación pues la demanda no va dirigida contra quienes puedan ser los herederos de doña Francisca Sicars Tauler, como exige una interpretación integradora de las reglas 1.^a y 2.^a del artículo 166 del Reglamento hipotecario según sean determinados o no los herederos del titular registral; que la no hacerlo así se produce una indefensión de los posibles herederos, legatarios o causahabientes, cualquiera que fuera el origen de su derecho, de dicha causante en virtud de títulos anteriores a la demanda que no hayan accedido al Registro; que ante ello ha de estarse a las exigencias del tracto sucesivo registral tal como han reiterado las Resoluciones de 29 de octubre y 5 de noviembre de 1968 y 20 de septiembre de 1990; que el argumento

del recurrente de que la condición de heredera única alegada consta en una inscripción de otra finca en el Registro es nuevo, alegado en el recurso y no resulta del documento calificado, aparte de que dicha inscripción ya no está vigente al haberse transmitido la finca y que al llevarse el Registro por fincas y no por personas, el historial de cada una es autónomo y no permite apreciar de oficio si del mismo se pueden extraer conclusiones para calificar un título relativo a otra finca; que en todo caso, y pese a ello, cabe que la heredera que inscribió como tal una finca no lo hubiera hecho con otra por entender o conocer que había sido transmitida a un tercero por la causante; que la anotación interesada tan sólo hubiera sido posible si se hubieran aportado los documentos que acreditasen que la demandada era heredera de la titular registral y se hubiera solicitado la previa inscripción a favor de aquélla.

V

La Juez titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Sant Feliu de Guixols informó sobre los términos en que se había planteado la demanda y su contestación, entendiendo que dado que la inscripción registral lo es de la titularidad de una persona fallecida hace más de treinta años a la que heredó la demandada y la pretensión del actor es que se le declare propietario de la misma, parece oportuno asegurar a través de la anotación la posible inscripción futura de la sentencia que se dicte.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña resolvió desestimar el recurso fundándose en que la condición de heredera única de la titular registral por parte de la demandada si bien consta acreditada en documentos aportados con la demanda, no se acreditó al Registrador, lo que impide, conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria practicar la anotación pretendida sin perjuicio de considerar que de aportarse al Registrador los documentos que acrediten aquel extremo, la anotación sería posible.

VII

El recurrente apeló la anterior resolución argumentando que no aborrecía la cuestión planteada en la nota, que era la negativa a la anotación por aparecer la finca inscrita a favor de persona distinta de las demandadas, cuando resulta que al demandarse a todos los posibles herederos de la que, a su vez, era heredera única de la titular registral, se están demandando a todos los posibles herederos de ésta, y la condición de heredera única constaba claramente en el Registro en un asiento perfectamente identificado del que se aportaba a la demanda una certificación literal.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 3, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, 117 de su Reglamento y las Resoluciones de 29 de octubre de 1968, 20 de septiembre de 1990, 17 de noviembre de 1999 y 19 de febrero de 2000.

1. Interpuesta demanda en la que se ejercita, entre otras, acción de petición de herencia contra una serie de personas, determinadas unas e indeterminadas otras, como presuntos herederos o beneficiarios de la herencia de una concreta causante, se solicita y acuerda la anotación preventiva de dicha demanda en cuanto a una finca, anotación que el Registrador suspende por aparecer ésta inscrita a nombre de persona distinta de los demandados o de la propia causante. Alega el recurrente que al ser dicha causante heredera única de la titular registral, extremo que consta en una inscripción relativa a otra finca del mismo Registro, se cumplen las exigencias del tracto sucesivo registral.

2. Para que una demanda sea anotable en el Registro de la Propiedad se requiere, aparte de que la pretensión o alguna de las pretensiones que constituyan su objeto lo permita, que se haya dirigido contra el titular registral de la finca o derecho objeto de la misma. Ésta, que es una exigencia del tracto sucesivo registral conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, supone en definitiva la garantía de que el titular registral no sufra en el propio Registro las consecuencias de una indefensión judicial proscrita por el artículo 24 de la Constitución.

Es evidente que de haber fallecido el titular registral, sin que la finca o derecho haya sido previamente adjudicada, aquella exigencia se traduce en la necesidad de que sean demandados todos sus herederos y, en su caso, los demás interesados que en virtud del título sucesorio pudieran ostentar algún derecho sobre la finca o derecho objeto de la anotación.

3. Por tanto, en este caso ha de confirmarse el Auto apelado, ya que, hubiese sido o no alegado en la demanda, o constase o no probado en autos, que la persona en cuya herencia eran únicos interesados todos los demandados tenía, a su vez, la condición de heredera única de la titular registral, tal circunstancia no constaba en el mandamiento calificado, sin que por otra parte, limitado como está el recurso gubernativo a las cuestiones directamente relacionadas con la calificación registral y las pretensiones fundadas en documentos presentados en tiempo y forma para su práctica (cfr. artículo 117 del Reglamento Hipotecario), proceda examinar las consecuencias que se hubieran derivado de haberse alegado tal extremo, existir una remisión al contenido del historial registral de otra finca, o haberse aportado documentos complementarios, pues todo ello hubiera dado lugar a una calificación distinta de la recurrida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

Madrid, 6 de junio de 2000.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

14300 *RESOLUCIÓN de 7 de junio de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Modesto López Fariña, en nombre de «Pesca Serans, Sociedad Limitada», contra la negativa de la Registradora Mercantil y de Buques de Cantabria, doña Emilia Tapia Izquierdo, a inscribir una escritura de compraventa de un buque.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Modesto López Fariña, en nombre de «Pesca Serans, Sociedad Limitada», contra la negativa de la Registradora Mercantil y de Buques de Cantabria, doña Emilia Tapia Izquierdo, a inscribir una escritura de compraventa de un buque.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el 27 de noviembre de 1991 por el Notario de Pontevedra, don César Cunqueiro González-Seco, don Agustín García Villar y don Fernando Ángel Francisco Juncal, en nombre de la sociedad «Pesquerías Nova Pesca, Sociedad Anónima», vendieron a la entidad «Pesca Serans, Sociedad Limitada», determinado buque. En la escritura se expresa, respecto de la parte vendedora, lo siguiente: «No exhiben documentación fehaciente que acredite su legitimación para actuar en nombre y representación de la sociedad. Enterados, manifiestan los vendedores que exhibirán los correspondientes poderes y prestan todos su consentimiento para esta escritura».

II

Presentada dicha escritura en el Registro Mercantil de Cantabria, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado en este Registro el precedente documento que ha sido acompañado de la escritura de ratificación otorgada por el Administrador único de la sociedad compradora así como de una certificación del Registro Mercantil de Pontevedra de la inscripción segunda de «Pesquerías Nova Pesca, Sociedad Anónima», sociedad vendedora, relativa a un poder a favor de los señores García Villar y Francisco Juncal, de fecha 10 de octubre de 1985, que intervienen en representación de esta sociedad y de la que resulta también la baja provisional de la referida sociedad desde el día 11 de mayo de 1990, se suspende su inscripción por no acreditarse en forma debida la representación de la sociedad vendedora «Pesquerías Nova Pesca, Sociedad Anónima», ni resultar, por tanto, de los documentos presentados que las personas que intervienen en representación de la misma estén debidamente facultadas. Santander, a 2 de diciembre de 1996.—La Registrador (firma ilegible)».

III

Don Modesto López Fariña, como Administrador único de la sociedad «Pesca Serans, Sociedad Limitada», interpuso recurso gubernativo contra