

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

2926 *Resolución de 3 de febrero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Aguilar de la Frontera, por la que se deniega la inscripción de un auto de reanudación de tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por don A. M. M. y doña C. R. C. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Aguilar de la Frontera, don Diego Palacios Criado, por la que se deniega la inscripción de un auto de reanudación de tracto sucesivo.

Hechos**I**

Mediante auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Puente Genil, de fecha 25 de junio de 2011, se declara justificado el dominio de don A. M. M. y doña C. R. C. sobre la finca objeto del expediente –registral número 12.146 del Registro de la Propiedad de Aguilar de la Frontera–, procediendo ordenar la inscripción del dominio que se declara justificado a favor de los solicitantes y decretar la cancelación de las inscripciones contradictorias de la finca de referencia.

II

Presentado testimonio de dicho auto en el Registro de la Propiedad de Aguilar de la Frontera fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Documento Presentado bajo el asiento número 1557, del Diario 140, el día 27/09/11.–Antecedentes de Hecho.–Con fecha 27 de Septiembre último, ha sido presentado expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo, de la finca número 12.146 del término municipal de Puente Genil expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Puente Genil, a instancia de don A. M. M. y doña C. R. C.–En el día de la fecha el citado documento ha sido objeto de calificación por el Registrador que suscribe. Fundamentos de Derecho.–Primero: Con arreglo al párrafo 1.º del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.–Segundo: Se observan los siguientes defectos: Figurar inscrita la finca número 12.146 del término municipal de Puente Genil, en favor de los cónyuges, don M. M. I. y doña R. M. Q., los cuales vendieron dicha finca a los promotores del expediente, don A. M. M., y su citada esposa doña C. R. C., por contrato formalizado en documento privado, el día 18 de noviembre de 1974, por lo que nunca se habría perdido el tracto sucesivo.–El expediente para reanudación del tracto, cuando los promotores alegan haber adquirido, mediante documento privado de compraventa, directamente del titular registral, no puede inscribirse, mediante auto recaído en expediente de dominio, un inmueble a favor de personas que afirman haberlo adquirido, por compra en documento privado, del titular registral. La excepcionalidad del expediente de dominio como vía para inscribir la adquisición de una finca (al no ser imprescindible que en él intervenga la persona de quien proceden los bienes, y poder ocurrir que el derecho del promotor conste en un simple documento privado no adverbado por todos sus firmantes) lleva a que sólo quepa acudir a él cuando se haya producido una efectiva interrupción del tracto. En el caso debatido estimo que no hay tal, pues la admisión del auto no sería sino una vía, bien

para eludir el impuesto pertinente, bien para burlar las formalidades legalmente exigidas.– (R. 24-9-2002, BCNR-87).–Además el expediente de dominio no es el medio apropiado para obtener la inscripción registral si el promotor del mismo alega haber adquirido directamente, mediante documento privado, del titular registral de la finca. Ello es así: a) porque, de admitir la inscripción, ésta podría lograrse sin el consentimiento del titular registral, conculcando con ello el principio de legitimación registral; y b) porque, frente a la exigencia de acreditación fehaciente del título inscribible, éste estará constituido por un documento privado, cuya suscripción por determinadas personas puede no quedar suficientemente acreditada. Por ello, en tal caso, el título formal adecuado será, bien la escritura pública otorgada por el vendedor, bien la resolución judicial recaída en el juicio contradictorio entablado contra éste. (R.12-5-2005 BCNR-116) (art. 40 a 1. L. H.). A modo de *obiter dicta*, declara la Dirección General que no puede acudir al expediente de dominio si el promotor ha adquirido directamente del titular registral o «de aquél que de este haya heredado la finca» (R.17-8-2009, BCNR-160, «BOE» 28-9). Por último, no es el medio apropiado para rectificar el Registro, si no existe una auténtica interrupción del tracto, al haber adquirido el promotor del expediente directamente del titular registral. Y ello aun cuando el Tribunal se haya pronunciado expresamente sobre este extremo y haya considerado adecuado acudir al expediente de dominio. Recordando el Centro Directivo el carácter excepcional del expediente de dominio como medio para logra la inscripción, por tres motivos: a) porque tal inscripción puede lograrse sin obtener el consentimiento del titular registral ni haber establecido juicio declarativo contra él; b) porque a pesar de la presunción legal de existencia y pertenencia, del derecho inscrito se obtiene un declaración dominical en cuya gestión puede que no haya intervenido el favorecido por aquella presunción, y c) porque frente a la exigencia de acreditación fehaciente del título inscribible, el título que sirve de base a la declaración dominical puede ser un simple documento privado cuya suscripción por determinadas personas no queda suficientemente acreditada. Por ello estima, que en un caso como el debatido, no hay una auténtica interrupción del tracto, y lo que procede es elevar a público, voluntaria o forzosamente el contrato por el que el promotor del expediente adquirió del titular registral. Esta doctrina es reiterada por la Dirección General incluso en caso como en el debatido, en que, rechazada por el Tribunal de instancia la posibilidad de utilizar el expediente, la Audiencia Provincial atiende el recurso interpuesto por el promotor y estima adecuado el procedimiento, declarando justificado el dominio a favor de aquél. Estima la Dirección General que la inscripción ha de ser desestimada, pues existe falta de congruencia en el pronunciamiento judicial. Con cita de varias sentencias del Tribunal Supremo (21-3-1910, 21-2-1919 y 7-3-1996), recuerda que el expediente de dominio no es la vía adecuada para un pronunciamiento de fondo sobre la existencia de un dominio (algo propio de los juicios declarativos), sino sólo un medio de habilitar de título de dominio a quien no disponga de él, declarando que hubo un acto o causa idóneo para la adquisición, y que su única finalidad es lograr la inmatriculación de una finca o la reanudación del tracto interrumpido (R.22-12-2010, BCNR-177, «BOE» 14-3-2011).–Parte dispositiva.–Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, el Registrador que suscribe acuerda: 1) Denegar la inscripción del precedente documento, sobre la finca inventariada, por el defecto insubsanable, que se indica en los Fundamentos de Derecho, y por las causas que en los mismos se indican.–2) Notificar esta calificación al presentador del documento y al Notario autorizante del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.–Contra esta calificación (...) Aguilar a 14 de octubre de 2011. El Registrador (firma ilegible) Fdo. Diego Palacios Criado».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. M y doña C. R. C. interponen recurso en virtud de escrito de fecha 3 de noviembre de 2011, en base entre otros a los siguientes argumentos: 1. Argumenta el registrador la denegación de la inscripción en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y por figurar inscrita la finca 12.146 del término municipal de Puente Genil en favor de los cónyuges don M. M. I. y doña R. M. Q., así como por

Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado; y, 2. Discrepa el recurrente de la calificación negativa del registrador, toda vez que al iniciar el expediente de dominio, como medio adecuado para hacer constar en el Registro una retransmisión, se hizo constar que los titulares registrales han fallecido sin que los solicitantes del expediente tenga conocimiento de heredero alguno, y por tanto, lo acaecido se encuadra perfectamente en lo resuelto por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 22 de mayo de 1995, ya que el titular registral don M. M. I. y doña R. M. Q. no pueden transmitir la finca objeto de compraventa por estar fallecidos y como bien indica la Resolución citada, el círculo de vicisitudes apartan este caso del resuelto por Resolución de 30 de mayo de 1988 y queda justificada sobradamente la suficiencia del expediente de dominio para ser posible la reanudación del tracto sucesivo.

IV

El registrador emitió informe el día 22 de noviembre de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 20, 40 y 201 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de esta Dirección General de 1 de noviembre de 1990, 12 de marzo de 1999, 7 de enero y 18 de marzo de 2000, 27 de julio de 2001, 1 de abril y 15 de noviembre de 2003, 5 de noviembre de 2004, 12 de mayo de 2005, 24 de febrero de 2006, 14 de junio de 2007, 9 y 22 de diciembre de 2010 y 22 de enero y 29 de marzo de 2011.

1. En el presente recurso se pretende la inscripción de un expediente de reanudación del tracto sucesivo. El defecto alegado por el registrador que es que figura la finca inscrita a nombre de don A. M. I. y doña R. M. Q. quienes la vendieron en documento privado a don A. M. M. y doña C. R. C. promotores del expediente de dominio, por lo que no es título adecuado el expediente de dominio para reanudar un tracto que no se ha interrumpido.

2. La cuestión que se discute en el presente recurso es por tanto si es posible reanudar el tracto sucesivo interrumpido, por medio del oportuno expediente de dominio, cuando el actual propietario adquirió la finca del último titular registral o si por el contrario el título inscribible sería la correspondiente escritura pública, obtenida mediante la elevación –voluntaria o forzosa– del correspondiente contrato, como sostiene la nota de calificación.

3. Esta cuestión ha sido resuelta por esta Dirección General, pues como ha señalado en reiteradas ocasiones (véase las Resoluciones citadas en los «Vistos») no cabe acudir al expediente de reanudación de tracto, cuando no existe propiamente tracto interrumpido. Esto ocurre en los supuestos en los que el promotor ha adquirido del titular registral, incluso cuando adquirió de sus herederos (Resolución de 15 de noviembre de 2003). La razón es el carácter excepcional y supletorio de este expediente respecto de los supuestos de rectificación de inexactitud registral contemplados en la legislación hipotecaria que considera como supuesto normal el de la aportación del título correspondiente (cfr. artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria).

El auto recaído en expediente de dominio es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor y ello por una triple razón: a) porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado, dicho auto puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias; b) porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral, se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha intervenido necesariamente el favorecido por dicho

pronunciamiento, y de ahí que el artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios; y, c) porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro, se posibilita la inscripción en virtud de un auto que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado y que tal auto recae en un procedimiento en el que no queda asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores.

4. No corresponde al registrador entrar a examinar los fundamentos de la decisión judicial, debiendo cumplir las resoluciones judiciales que sean firmes o ejecutables de acuerdo con las leyes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). Lo cierto es que el registrador es competente para calificar la congruencia de la resolución judicial con el procedimiento seguido (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario) a efectos de su acceso a los asientos registrales. El Tribunal Supremo tiene declarado que los expedientes de dominio son procedimientos especiales dirigidos al exclusivo efecto de habilitar el título de dominio al que no lo tenga (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 1910), de manera que su única finalidad es declarar que hubo un acto o causa idónea para la adquisición (Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 1919). En definitiva, la finalidad del expediente de dominio, es la de posibilitar la inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna o la reanudación del tracto sucesivo interrumpido (Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de marzo de 1996) pero no hacer pronunciamientos propios de procedimientos declarativos.

5. En el presente expediente los promotores del mismo, don A. M. M. y doña C. R. C. adquirieron en documento privado de los titulares registrales don M. M. I. y doña R. M. Q., no habiendo propiamente tracto interrumpido, por lo que el título inscribible sería la escritura pública de elevación a público del documento privado otorgada por quienes suscribieron dicho documento privado o por sus herederos, formalizada bien voluntariamente, bien judicialmente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 3 de febrero de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.