

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**6716** *Resolución de 19 de abril de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad interina de Granada n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un auto judicial recaído en expediente para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por don L. E. M. I., abogado, en nombre y representación de doña M. J. J. L. y doña Alicia, doña María José y don Emilio Carlos M. J., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad interina de Granada número 1, doña María Asunción Fernández Aguirre, por la que se suspende la inscripción de un auto judicial recaído en expediente para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

**Hechos**

I

Por auto firme, de fecha 28 de julio de 2011, se declara justificado el usufructo y dominio de doña M. J. J. L., viuda de don C. M. G., y de sus tres hijos, doña María José, don Emilio Carlos y doña Alicia M. J., respectivamente, sobre determinada finca urbana sita en Granada. De la exposición de hechos del citado auto, resulta que la finca fue adquirida por don C. M. G. (marido y padre de los promotores del expediente) a don R. M. A. en contrato privado fechado el 9 de julio de 1980.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Granada número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad n.º 1 Hechos: (...) Fundamentos de Derecho: –Del examen practicado se observan los siguientes defectos: 1) No constan las circunstancias personales completas de la promotora del expediente doña M. J. J. L. y de sus hijos doña María José, don Emilio Carlos y doña Alicia M. J., conforme determina el artículo 51 de la Ley Hipotecaria (sic), y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 11 de julio de 2009 entre otras. 2) La finca figura inscrita a favor de Don R. M. A., casado con Doña E. F. G., por compra en virtud de escritura autorizada por el Notario de Granada, Don Joaquín María López Díaz de la Guardia, el día 21 de noviembre de 1980, según la inscripción primera de la finca 49602, al folio 203 del libro 860, practicada con fecha 7 de mayo de 1981, por lo que no existe interrupción del tracto, y en consecuencia no cabe acudir al procedimiento extraordinario del expediente de dominio para su reanudación, que presupone siempre la existencia de titulares intermedios no inscritos. No cabe inscribir un auto dictado en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo, cuando los promotores del expediente son los herederos de quien compró en documento privado al titular registral. Lo que procede en este caso es elevar a público el contrato privado suscrito con el vendedor y la posterior escritura de partición de herencia al fallecimiento del comprador Don C. M. G. Es esencial para que el expediente reanudador del tracto pueda ser incoado, la carencia de títulos intermedios que puedan tener acceso al Registro, ya que cuando tales títulos existen o su obtención es posible, su presentación, una vez superada la calificación registral, permite la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral. En este sentido se pronuncian las Resoluciones de fecha 7 de septiembre de 2009, 13 de Abril de 1999, 18 de marzo de 2000 y 30 de noviembre de 2000 de la DGRN. Acuerdo: Suspender la inscripción

solicitada por los defectos anteriormente relacionados. En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, quedará prorrogada la vigencia del asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles a contar desde la fecha en la que se acredite la percepción de la presente comunicación que se efectúa tanto al presentante del documento como al Juzgado autorizante del mismo. Contra la presente nota de calificación (...) Granada, a veintidos de diciembre del año dos mil once.–La Registradora Interina. Fdo: Doña María Asunción Fernández Aguirre».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don L. E. M. I., abogado, en la representación que ostenta, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 17 de enero de 2012, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que no se encuentra relación entre el artículo 51 de la Ley Hipotecaria y la identificación de los posibles nuevos titulares (cuyas circunstancias personales constan a continuación); Que la nota de defectos invita a elevar a público el documento privado, lo que se ha hecho precisamente por el auto presentado, de fecha 28 de julio de 2011; Que, conforme a reiterada jurisprudencia, las resoluciones judiciales tienen la consideración de documentos públicos a que se refieren los artículos 1216 y 1218 del Código Civil; y, Que lo mismo resulta del artículo 317 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de numerosa jurisprudencia.

## IV

La registradora de la Propiedad interina, doña María Asunción Fernández Aguirre, emitió informe el día 21 de marzo de 2012, elevando el expediente a este Centro Directivo ratificándose en su calificación.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 659 y 661 del Código Civil; 18, 40, 199, 201, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51, 100 y 286 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de esta Dirección General de 30 de mayo de 1988, 1 de junio de 1996, 18 de marzo y 9 de octubre de 2000, 7 de julio de 2001, 4 de enero de 2002, 1 de abril, 23 de septiembre y 15 de noviembre de 2003, 31 de enero, 3 de febrero y 5 de noviembre de 2004, 24 de febrero de 2006, 17 de agosto y 7 y 9 de septiembre de 2009, 3 de mayo y 10 de agosto de 2011 y 17 de febrero de 2012.

1. Se debate en este expediente si es inscribible en el registro de la propiedad un auto firme por el que se declara el dominio, a los efectos de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, en beneficio de la viuda e hijos del comprador en documento privado del titular registral. La finca consta inscrita a nombre de «R. M. A. casado con doña E. F. G».

2. Como cuestión previa, debe recordarse que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no puede tenerse en consideración en el recurso contra la calificación documentos que el registrador no tuvo a la vista en el momento de su calificación, por lo que aquél debe ceñirse a la nota y al testimonio del auto recaído en el expediente de dominio cuya inscripción se solicita. En este sentido, es evidente por un lado el flagrante error que se comete en la nota de defectos al señalar como fundamento el artículo 51 de la Ley Hipotecaria en vez del correspondiente de su Reglamento, cuanto que el recurrente así lo ha entendido pues en el mismo escrito de recurso procede a subsanarlo mediante la inserción de las circunstancias personales de los promotores del expediente que exige dicho precepto. Ahora bien, como resulta de las consideraciones anteriores y de conformidad con el artículo citado, el defecto debe ser confirmado habida cuenta que al tiempo de la calificación no constaban dichas circunstancias en la documentación aportada.

3. Por lo que se refiere a la cuestión sustantiva, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido 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 (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), 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 (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento (téngase en cuenta que en el supuesto de hecho que ha provocado el presente la finca consta inscrita a nombre de un titular casado), y de ahí que el propio 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 (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), 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 puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1218 y 1225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 201 reglas 3.a y 4.a de la Ley Hipotecaria). Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción.

4. Llegados a este punto, no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente son los herederos del adquirente del titular registral, y por tanto los legitimados activamente para el ejercicio de las acciones que al mismo correspondían para satisfacer los requisitos establecidos por el ordenamiento relativos a la documentación de la compraventa. Y no puede sostenerse, como se pretende, que la resolución judicial recaída en un procedimiento que no es el contemplado por el ordenamiento para documentar una transmisión realizada pueda suplir dicho requisito, pues sólo éste es contemplado (a salvo el procedimiento declarativo seguido contra el titular registral, cfr artículo 40 de la Ley Hipotecaria) como medio idóneo e investido de plenas garantías establecidas en beneficio de quien el ordenamiento proclama como titular del pleno dominio.

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

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