

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6079 *Resolución de 28 de abril de 2015, 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 accidental de San Lorenzo de El Escorial n.º 3, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de auto recaído en expediente de reanudación del tracto.*

En el recurso interpuesto por don N. H. H., abogado, en nombre y representación de doña F. S. D., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad accidental de San Lorenzo de El Escorial número 3, doña Cristina Zabala Guadalupe, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de auto recaído en expediente de reanudación del tracto.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 3 de San Lorenzo de El Escorial se ha seguido el procedimiento número 469/2012 de expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido en el que ha recaído auto, de fecha 24 de abril de 2014, dictado por la magistrada-juez, doña María del Carmen del Val Agustín, por el que se declaran justificados los extremos expuestos por doña F. S. D. para reanudar el tracto interrumpido respecto al 50% de la finca registral número 493 y se ordena la inscripción a su nombre.

Por auto firme de aclaración, de fecha 26 de septiembre de 2014, de la misma magistrada se acordó, entre otras cuestiones que no son de interés en este expediente, lo siguiente tras la transcripción del artículo 202 de la Ley Hipotecaria: «cuestión acreditada según consta en el auto cuya aclaración se solicita la oportunidad de haber oído a todos los causahabientes citados y las alegaciones realizadas por los causahabientes que comparecieron para ser oídos, por lo que no es procedente solicitar la aclaración adición del auto en el sentido de incluir en el mismo que se cancelen las inscripciones contradictorias al no ser necesario en las presentes actuaciones».

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial nº 3 Calificado el precedente testimonio del auto firme de fecha 24 de abril de 2014 y del auto firme de rectificación de fecha 26 de septiembre de 2014 del Juzgado de 1ª Instancia nº 3 de San Lorenzo de El Escorial, procedimiento Expediente Dominio. Reanudación del Tracto nº 469/2012, expedido dicho testimonio el 12 de noviembre de 2014 por la Secretaria Judicial, se suspende la inscripción solicitada por los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: El referido testimonio fue presentado en este Registro el día 24 de noviembre del corriente año bajo el Asiento número 1.577 del Diario 35. Fundamentos de Derecho y defecto: Por cuanto el Auto dictado no dispone la cancelación de las inscripciones contradictorias de la participación indivisa de la finca cuyo tracto ha de reanudarse, según exige el artículo 286 del Reglamento Hipotecario, requisito preciso para su inscripción según el constante criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 07/03/1979, 29/08/1983, 24/01/1994, 04/10/2004, 16/03/2006 y 17/02/20014, entre otras). La presente nota de calificación negativa determina la prórroga del asiento de

presentación por 60 días hábiles a partir de la notificación conforme al artículo 323-1º de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota de calificación (...) San Lorenzo de El Escorial a 16 de diciembre de 2014. La registradora accidental (firma ilegible). Fdo. Cristina Zabala Guadalupe».

III

Contra la anterior nota de calificación, don N. H. H., abogado, en nombre y representación de doña F. S. D., interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 10 de enero de 2015, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: La doctrina de la Dirección General tiene declarado que, por mucho que pueda resultar un requisito de forma excesivo, es defecto el hecho de que el auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto no contenga expresamente el pronunciamiento de cancelación a que se refiere el artículo 286 del Reglamento Hipotecario. La citación en el expediente del titular registral o sus causahabientes se debe al hecho de que sus derechos se exponen al efecto cancelatorio, que implica la práctica de una inscripción contradictoria. Por ello el registrador debe velar porque se han llevado a cabo las notificaciones y citaciones previstas en la Ley. En el caso del expediente, se han llevado a cabo los requisitos previstos en los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria. En consecuencia, procede la cancelación de las inscripciones contradictorias. Cuando el objeto del expediente de dominio es la reanudación del tracto, el testimonio del auto aprobatorio, además de ser título inscribible, tiene necesariamente efectos cancelatorios respecto de las inscripciones contradictorias, como en el supuesto de hecho, que tienen más de treinta años de antigüedad y sin que se haya formulado oposición.

IV

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 16 de marzo de 2015, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 40, 79, 200, 201, 202 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 100, 173 y 286 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de mayo, 6 de julio y 24 de noviembre de 1987, 3 de junio de 1989 y 30 de septiembre de 1991, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de marzo de 1979, 29 de agosto de 1983, 24 de enero de 1994, 4 de octubre de 2004, 16 de marzo de 2006, 9 y 17 de septiembre de 2009 y 17 de febrero de 2014.

1. En el presente expediente se plantea una cuestión que ha sido objeto de estudio por esta Dirección General en diversas ocasiones (*vid.* «Vistos»), por lo que la respuesta debe acomodarse a la doctrina entonces elaborada.

Sin perjuicio de lo anterior y en atención a las especiales circunstancias que se dan en el supuesto de hecho debe valorarse la respuesta que debe proporcionar este Centro Directivo en este caso concreto.

2. La cuestión debatida se refiere a si el auto judicial por el que se resuelve un expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido debe contener expresamente el pronunciamiento de cancelación de las inscripciones contradictorias o, por el contrario, tiene por sí virtualidad cancelatoria sin necesidad de mandato alguno. La solución a esta cuestión formal viene impuesta por la normativa hipotecaria vigente sobre esta cuestión, en particular en el artículo 286 del Reglamento Hipotecario. Ya la Resolución de 7 de marzo de 1979 declaró que por mucho que se trate de un requisito de un rigor formal excesivo y no del todo justificado, constituye defecto subsanable el hecho de que el auto

dictado para la reanudación del tracto sucesivo no contenga expresamente, como impone el artículo 286 del Reglamento Hipotecario, el pronunciamiento de cancelación de las inscripciones contradictorias. En la misma línea, se han pronunciado las Resoluciones de 29 de agosto de 1983, 24 de enero de 1994, 4 de octubre de 2004 –que considera inexcusable que se ordene la cancelación de las inscripciones contradictorias– o en la misma línea, las Resoluciones de 16 de marzo de 2006 y 17 de febrero de 2014.

De acuerdo a la doctrina expresada en dichos pronunciamientos, dicho requisito se justifica porque hay un salto en el tracto sucesivo, y no una sucesión de titularidades, como así dispone el último párrafo del artículo 285 del Reglamento Hipotecario, dado que no se puede exigir a quien promueve el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho.

En este sentido es importante distinguir dos aspectos relevantes: que una cosa es que el ejercicio de una acción contradictoria del dominio que figura inscrito a nombre de otro en el Registro de la Propiedad, sin solicitar específicamente la nulidad o cancelación de los asientos contradictorios vigentes, pueda llevar implícita dicha petición, y otra muy distinta que el auto judicial que ha de resolver el expediente de tracto sucesivo no deba cumplir todas las manifestaciones y requisitos formales y sustantivos exigidos por la normativa aplicable al procedimiento.

En la manifestación o mandato judicial de proceder a la cancelación de determinados asientos registrales, que implica una alteración de los asientos registrales, la necesidad de adecuación del auto judicial a la normativa aplicable al procedimiento se hace, si cabe, más indispensable. En otro caso, la salvaguardia judicial de los asientos registrales que el mismo artículo 1 de la Ley Hipotecaria consagra quedaría relativizada, en clara merma de la seguridad jurídica.

3. El artículo 286 del Reglamento Hipotecario es taxativo cuando dispone que «el auto aprobatorio del expediente de dominio, cuando se trate de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, dispondrá la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la Ley...».

Que es criterio constante de este Centro Directivo, que el auto judicial tiene que ordenar la cancelación de las inscripciones contradictorias, en el presente caso de la participación indivisa de la finca cuyo tracto ha de reanudarse, como requisito imprescindible para su inscripción en el Registro de la Propiedad, pues la nueva inscripción que se practique no trae causa de la inscripción anterior, que por ello ha de cancelarse y, aunque ello sea una consecuencia lógica del expediente de reanudación, es de competencia del juez y no del registrador cancelar asientos vigentes que se encuentran bajo la salvaguardia judicial (artículo 1.º de la Ley Hipotecaria). Debe tenerse en cuenta que mediante el expediente de reanudación de tracto se va a proceder a cancelar un asiento vigente, con una titularidad que se halla protegida por el principio de legitimación registral (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), en cuyo procedimiento no es necesario que sea demanda, bastando cumplir los requisitos de citación establecidos en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, por lo que el Reglamento Hipotecario establece en el artículo 286 la exigencia expresa de que el auto ordene la cancelación de dicho asiento.

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, 28 de abril de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.