

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14856** *Resolución de 11 de julio de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Sandrine Vallés y don Vicent Sebasiten Maurece Vallés, contra la negativa del registrador de la propiedad de Sitges, a inscribir un auto aprobatorio de expediente de dominio de reanudación de tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por doña Sandrine Vallés y don Vicent Sebasiten Maurece Vallés, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Sitges, don Juan Luis Gimeno Gómez-Lafuente, por la que se deniega la inscripción de un auto aprobatorio de expediente de dominio de reanudación de tracto sucesivo interrumpido.

#### Hechos

I

En virtud de propuesta de auto formulada por la secretario del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Sitges, de fecha 24 de diciembre de 1999, se declaró justificado el dominio de doña Sandrine Vallés y don Vicent Sebasiten Maurece Vallés, sobre una plaza de garaje de Sitges y se ordenó la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

II

Presentado testimonio de fecha 3 de octubre de 2008 de dicha propuesta de auto en el Registro de la Propiedad de Sitges, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Suspendida la inscripción de la precedente propuesta de auto por haberse observado los siguientes defectos: 1.º No se trata de un auto, sino de una propuesta formulada por la secretaria judicial. 2.º No es firme (art. 283 Reglamento Hipotecario). 3.º No ordena la cancelación de los asientos contradictorios (artículos 202 Ley Hipotecaria y 286 Reglamento Hipotecario). 4.º No resulta del auto que haya sido oído el titular registral (cuya antigüedad es de 8 de Marzo de 1988), por lo que debe haber sido oído o citado 3 veces, una de ellas personalmente (artículos 202 Ley Hipotecaria y 24 Constitución Española). 5.º Al existir título (declaración de herederos) a favor de doña Sandrine Rose Suzette Valles y don Vicente Sebastien Maurice Vallés, debe inscribirse éste, y no cabe en cuanto a él acudir al medio supletorio y extraordinario del expediente de dominio, que cabría para las transmisiones de N. Cambres a Pilar Gotot y de ésta a Víctor Vallés. 6.º Falta la citación de los condóminos del Sr. Cambres (art. 278 Reglamento Hipotecario). 7.º Faltan las circunstancias personales de los supuestos nuevos titulares registrales (art. 9 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario). 8.º Hay una transmisión onerosa y dos gratuitas que no han satisfecho los impuestos correspondientes, lo cual si bien no es defecto, da clara idea del fraude que podría lograrse con el expediente pretendido. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso previsto en los Artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento para su ejecución ante el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en el plazo de tres meses a contar de la fecha de esta nota, sin perjuicio del derecho a acudir a los tribunales que prevé el citado artículo 66 de la Ley Hipotecaria. Sitges, 28 de junio de 2000. El Registrador, Firmado: Juan Luis Gimeno Gómez-Lafuente.» Ante la negativa del Juzgado a realizar un auto aclaratorio, se presentó de nuevo el testimonio de la propuesta de auto, que fue objeto de una nueva nota de calificación, señalándose los siguientes defectos: «1.º No se determina la proporción en que adquieren el bien los titulares a favor de los cuales se reconoce el tracto sucesivo. 2.º No resulta del mandamiento las circunstancias de los

adquirentes, especialmente el régimen económico matrimonial si estuvieran casados. 3.º No resulta del mandamiento que hayan sido citados personalmente los titulares de asientos contradictorios de menos de treinta años de antigüedad que tienen inscrito el dominio de la finca. 4.º Falta determinar la participación indivisa de la finca que corresponde a la plaza de garaje. 5.º Falta consignar la firmeza de la resolución. Firmado: Juan Luis Gimeno Gómez-Lafuente.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Jorge Oleart Godia, en nombre y representación de doña Sandrine Vallés y de don Vicente Sebastien Maurece Vallés, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 22 de diciembre de 2008, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: que el registrador debe limitarse a los obstáculos que surjan del Registro y a los defectos formales del documento, sin entrar a valorar el acierto intrínseco de la decisión judicial que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales; que han sido citados los herederos del titular registral sin formular oposición alguna; que el registrador alega que el auto no es firme, cuando la firmeza resulta de la propia resolución, cuando cita que frente a la misma cabe interponerse recurso de apelación dentro de los cinco días siguientes a su notificación, por lo que ante la ausencia de interposición del citado recurso el auto es firme; que no se trata de una mera propuesta de auto, sino un auto judicial, pues aunque las proponga el secretario judicial una vez aprobadas por el juez devienen autos; que en la tramitación del expediente se ha dado la oportunidad de ser oídos a los causahabientes del titular registral, al ser citado personalmente y por edictos; que no existe falta de determinación de la proporción en que adquieren el bien los titulares, pues el artículo 329 del Código de sucesiones de Cataluña considera que en la herencia intestada la herencia se divide en partes iguales entre los llamados que la hayan aceptado, por lo que resulta indubitado que mis mandantes adquirieron la plaza por mitades indivisas; que aunque las circunstancias personales de los promotores del expediente no constan en la resolución judicial, sí constan en el resto de los documentos aportados al expediente; que en cuanto a la determinación de la parte indivisa de la finca que corresponde a la plaza de aparcamiento número 5 no procede, pues en el momento de la iniciación del expediente de dominio no constaba realizada la división horizontal de la finca matriz.

## IV

El Registrador emitió informe el día 13 de enero de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 18, 200 a 203 de la Ley Hipotecaria; 51, 54, 100, 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; y las resoluciones de esta Dirección General de 5 de julio de 1991, 19 de octubre de 1999, 9 de octubre de 2000, 18 de noviembre de 2005, 24 de febrero de 2006, 5 de agosto de 2006.

Se debate en este recurso la inscribibilidad de un expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido.

1. El primer defecto que alega el registrador es que no se determina la proporción en que adquieren el bien los titulares a favor de los cuales se reconoce el dominio. Según el recurrente del artículo 329 del Código de sucesiones de Cataluña, que considera que en la herencia intestada la herencia se divide en partes iguales entre los llamados que la hayan aceptado, resulta indubitado que los promotores del expediente adquirieron la plaza por mitades indivisas.

Sin embargo, la necesaria certeza de las situaciones jurídicas inscribibles en el Registro de la Propiedad, expresada en lo que doctrinalmente se denomina principio de especialidad (verdadero principio general del Derecho hipotecario), excluye del ámbito registral la aplicación de presunciones en la determinación de los derechos inscritos. Por eso,

expresamente el artículo 54 del Reglamento Hipotecario exige precisar en el título inscribible la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indubitadamente. Por lo que debe confirmarse la nota de calificación en este punto, como defecto subsanable.

2. El segundo defecto consiste en que no resulta del mandamiento las circunstancias de los adquirentes, especialmente el régimen económico matrimonial si estuvieran casados, lo cual igualmente debe ser confirmado como defecto subsanable, pues para poder acceder al Registro el Reglamento Hipotecario exige, cuando el acto o contrato afecte a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, la expresión del régimen económico matrimonial de las personas casadas a cuyo favor se practique la inscripción (cfr. artículo 51.9 del citado Reglamento Hipotecario).

3. El tercer defecto de la nota de calificación consiste en que no resulta del mandamiento que hayan sido citados personalmente los titulares de asientos contradictorios de menos de treinta años de antigüedad que tienen inscrito el dominio de la finca. Y es que, en efecto, para la inscribibilidad de los expedientes de dominio para la reanudación del tracto sucesivo cuando la última inscripción de dominio (la «inscripción contradictoria» en la terminología legal) tenga menos de treinta años de antigüedad es necesario que el titular registral o sus causahabientes hayan sido oídos en el expediente. No resultando del testimonio del Auto si dicho titular intervino ni la forma en que se realizó la notificación al mismo, tal documento no puede inscribirse, pues, si bien es cierto, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), que el Registrador debe respetar y cumplir las resoluciones judiciales, no lo es menos que tiene obligación de calificar si las personas que aparecen como titulares en el Registro han tenido en el procedimiento las garantías necesarias para evitar su indefensión (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario); en consecuencia, es necesario que resulte de la documentación presentada en qué forma se han practicado las notificaciones para que el Registrador pueda calificar que las mismas se han realizado en la forma prevista por las normas. La razón es el carácter excepcional y supletorio de este expediente respecto de los supuestos de rectificación de inexactitud registral contemplados en la legislación correspondiente (cfr. art. 40.1.º de la Ley Hipotecaria).

En este contexto es función principal del registrador, comprobar que el titular registral ha sido llamado al procedimiento con las garantías exigidas en las normas, lo cual no es sino aplicación del principio constitucional de tutela judicial efectiva, una de cuyas manifestaciones en el ámbito registral se concreta en el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Esta calificación entra en el ámbito de la calificación registral a los efectos de la inscripción de la resolución judicial en el Registro (véase artículo 100 Reglamento Hipotecario), sin que ello signifique en absoluto entrar en la validez, corrección o justicia de la decisión judicial, extremo éste que queda al margen de las competencias calificadoras de los registradores.

4. El cuarto defecto es que falta determinar la participación indivisa de la finca que corresponde a la plaza de garaje. Según el registrador no resulta del Registro la existencia de esa plaza. El recurrente entiende que eso no es necesario, pues la concreción de porciones indivisas es resultado de una división horizontal del edificio posterior a la iniciación del expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo.

Lo cierto es que el expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo está dirigido a la acreditación del dominio a favor de los promotores del mismo con relación a fincas tal como aparecen inscritas en el Registro (lo cual no impide que pueda servir además para actualizar sus linderos o cabida, ex artículo 287 R.H.). Y si en el Registro no aparece individualizada la plaza de garaje, el expediente de dominio a lo sumo puede servir para reanudar el tracto respecto de la porción indivisa que tal plaza de garaje suponga en la finca objeto del expediente. Tampoco sirve para defender la posición contraria el argumento de que la división horizontal fue posterior a la iniciación del expediente, pues se pudo solicitar anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento (artículo 283 R.H.) y sin embargo no se realizó actuación alguna. Por lo que igualmente debe ser confirmada la nota de calificación.

5. El quinto y último defecto es que falta consignar la firmeza de la resolución. Este defecto también debe ser confirmado. En nuestro ordenamiento jurídico no cabe practicar en el Registro ninguna cancelación de asientos sino es en virtud de resolución judicial firme (cfr. artículo 82 L.H. y 524.4 Ley Enjuiciamiento Civil), por lo que es muy importante que del título presentado ordenando la cancelación resulte claramente la firmeza de la resolución judicial, bien porque el secretario judicial así lo exprese, bien porque se acuerde en ella que sólo se expida el testimonio una vez firme.

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, 11 de julio de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.