

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 16005** *Resolución de 17 de septiembre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Josefa Romero Miralles, contra la negativa del registrador de la propiedad de Novelda, a inscribir un auto recaído en un procedimiento de expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por doña Josefa Romero Miralles contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Novelda, don Manuel García-Serna Colomina, a practicar la inscripción derivada de un auto recaído en un procedimiento de expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Novelda, con fecha 3 de febrero de dos mil nueve, testimonio del auto, dictado el 30 de septiembre de 2008, del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Novelda, Alicante, declarando en su parte dispositiva «declarar justificada la adquisición por doña Josefa Romero Miralles, por título de compraventa a don Eleuterio Romero Aracil la finca registral número 6.081 inscrita al folio 98, libro 90 del Registro de la Propiedad de Novelda, quien a su vez la adquirió a título de compraventa a don Juan Lloret Terol en virtud de escritura de compraventa otorgada ante el Notario don Manuel Gómez Reino con fecha 16 de febrero de 1956, quien la adquirió de doña Dolores Miralles Mirambel». Dicho documento judicial presentado fue objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «Hechos: Mandamiento en el que se declara justificada la adquisición por doña Josefa Romero Miralles, de la registral 6.081 de Monforte del Cid, sin que conste dispuesto en el auto, la cancelación de la inscripción contradictoria, conforme al artículo 286 del Reglamento de la Ley Hipotecaria; se observa igualmente que no constan en el citado auto las circunstancias personales de la adjudicataria; además, la descripción de la finca referida, no coincide con la que figura en el Registro, ni con la que consta en la copia del último título de adquisición que se acompaña al auto. Fundamentos de derecho: Artículo 286: «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 refiere el artículo 202 de la Ley». Acuerdo, suspender la inscripción, por el defecto subsanable dicho, de conformidad con el artículo 286 del Reglamento de la Ley Hipotecaria. Sirviendo la presente de notificación. Contra esta decisión (...) Novelda, a 4 de febrero de 2009. El Registrador. Fdo: Manuel García-Serna Colomina (firma ilegible).»

II

Doña Josefa Romero Miralles interpuso recurso contra la anterior nota de calificación por la que se denegaba la inscripción del auto recaído en un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo ininterrumpido, en virtud de escrito de recurso, en base a considerar la suficiencia y corrección del auto presentado de cara a la obtención de la inscripción en el Registro de la Propiedad de su derecho. En este sentido, con carácter previo, manifiesta la necesidad de una adecuada ponderación de intereses por parte del Registrador de la Propiedad, al considerar que «ya no resulta posible instar la subsanación del defecto al haber adquirido firmeza la resolución recaída en el expediente». En su fundamento jurídico segundo, ya en relación al artículo 286 del Reglamento Hipotecario, razona «que el problema planteado

consiste en determinar si en el auto que pone término al expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo registral interrumpido ha de contenerse expresamente el pronunciamiento de cancelación de las inscripciones contradictorias o, por el contrario, tiene por sí virtualidad cancelatoria sin necesidad de mandato alguno». Considera, la recurrente, que no es necesario dicho pronunciamiento expreso de cancelación de las inscripciones contradictorias, en base a la RDGRN de fecha 7 de marzo de 1979 y la jurisprudencia del Tribunal Supremo, sentencias de 30 de septiembre de 1991, 5 de mayo, 6 de julio y 24 de noviembre de 1987, así como 3 de junio de 1989, que consideran 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, lleva implícito dicha petición. Confunde como luego veremos, que una cosa es el ejercicio de la acción y otra distinta el pronunciamiento judicial que ha de resolver el expediente y, cumpliendo los requisitos sustantivos y formales, debe dar lugar a la modificación de la situación registral inscrita. Finalmente, alega la recurrente, en sus fundamentos tercero y cuarto, que tanto las circunstancias personales de la adquirente como la identidad de la descripción de la finca objeto del procedimiento constan perfectamente determinadas y especificadas en el auto judicial y en los documentos presentados con el mismo, en concreto, en el título del que deriva la adquisición de doña Josefa Romero Miralles que ha sido reconocida judicialmente.

III

El Registrador emitió el informe el día 25 de febrero de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo. Posteriormente, con fecha 8 de abril de 2009, fue recibido en el Registro de la Propiedad de Novelda escrito de alegaciones de fecha 16 de marzo de 2009 de la Fiscalía de la Audiencia Provincial de Alicante, firmado por don Jorge Rabasa Dolado, en contestación al traslado que se efectuó por el Registrador de la Propiedad de Novelda con fecha 17 de febrero de 2009 en cumplimiento del artículo 327 de la Ley Hipotecaria. Dicho escrito, emitido y recibido fuera de plazo, se elevó por el Registrador, el mismo día de su recepción, a este Centro Directivo para su unión al expediente.

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, sentencias del Tribunal Supremo de 30 de septiembre de 1991, 5 de mayo, 6 de julio y 24 de noviembre de 1987 y 3 de junio de 1989 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 y 16 de marzo de 2006.

I. En el presente recurso se plantea 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». Esta cuestión formal ya ha sido tratada por este Centro Directivo en anteriores ocasiones y su solución viene impuesta por la normativa hipotecaria vigente sobre esta cuestión, en particular en el artículo 286 del Reglamento Hipotecario. 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, la Resolución de 16 de marzo de 2006.

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 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.

II. No se hace pronunciamiento alguno sobre las alegaciones del recurrente relativas a las circunstancias personales de la adquirente así como acerca de la identidad de la descripción de la finca objeto del procedimiento al no ser, como indica el Registrador en su informe, defectos que impidan la inscripción sino consideraciones a efectos de una mayor claridad del auto judicial pero que, en ningún caso, impiden su inscripción.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 17 de septiembre de 2009.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.