

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

- 339** *Resolución de 20 de octubre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Pola de Laviana, a practicar la inscripción derivada de un auto recaído en un procedimiento de expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por don A. L. S. contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Pola de Laviana, doña Margarita María de Carlos Muñoz, 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 Pola de Laviana, con fecha 18 de noviembre de dos mil ocho, testimonio del auto, dictado el 8 de octubre de 2008, del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Pola de Laviana, expresando en su parte dispositiva que «se declara justificado el dominio de A. L. S. sobre las fincas descritas en el hecho primero de esta resolución, ordenándose la cancelación de las inscripciones contradictorias...». Dicho documento judicial presentado fue objeto inscripción parcial, se inscribieron las fincas número dos y tres descritas en el «hecho primero» de la resolución y fue objeto de calificación negativa en cuanto a la finca número uno descrita en el «hecho primero» de la mencionada resolución judicial en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: «Examinado y calificado el precedente mandamiento, que fue presentado en este Registro de la Propiedad con fecha 18/11/2008, asiento número 1348 del Diario 118, el Registrador que suscribe ha practicado la inscripción, en cuanto a la finca número 2 y finca número 3, en el Tomo 1902 del archivo, Libro 426 del Ayuntamiento San Martín del Rey Aurelio, folios 39 y 42, fincas registrales números 17.158 y 17.152, inscripción 2.ª de las mismas, en virtud de las cuales ha quedado inscrito el dominio de las mismas a favor de don A. L. S., con carácter privativo. Al margen de las inscripciones practicadas se ha extendido una nota de afección por plazo de cinco años. Se ha hecho constar la referencia catastral, en relación con la finca número 17.158. Se advierte al interesado del incumplimiento de la obligación de acreditar la Referencia Catastral individualizada de la finca número 17.152, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 43 y 44 del R.D.L. 1/2004 del día 5 de marzo, texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Se acompañan notas simples informativas, en aplicación del artículo 253.2 de la Ley Hipotecaria. Asimismo, ha resuelto denegar la inscripción de la finca número 1, registral 17.159, en base a los siguientes: "Hechos" 1.º Dicha finca registral 17.159 aparece inscrita a favor de don C. B. F. y su esposa doña N. S. L., que la hablan adquirido por compra efectuada por el esposo en escritura autorizada por el Notario de Pola de Laviana, don Germán Cabrero Gallego, el día 27 de octubre de 1959, a doña J. S. C. y doña C. L. S. 2.º Del propio auto resulta que por el promotor del expediente se alegó haber adquirido la finca por "donación verbal" hecha por su padre don A. L. S., quien la había adquirido, también por "donación verbal" de su madre doña J. S. C. –transmitente de la finca a sus actuales titulares registrales–. 3.º Asimismo, el auto expone que "si bien es cierto que consta que fue inscrita el nueve de enero de 1959, por don C. B. L., y se dice que tiene una cabida de 30 áreas, en la escritura de partición citada reiteradamente aquí se dice que mide 40 áreas. Y en la certificación catastral se dice que figura una finca llamada La Colla a nombre de A. L. S., con una extensión de 30 áreas. Esto explica que de

la finca original del cuaderno particional llamada La Collada se segregó en tres partes, una es la que compra don C. y de las otras dos partes una, llamada La Collada también, es la que han venido poseyendo don A. y su padre don A. Y la otra pasó a propiedad de don A. L., tío del promovente y posteriormente de sus hijos". De donde parece deducirse que la finca La Collada propiedad del promotor, procedería por segregación de otra mayor de igual denominación, de la que también se habría segregado la que luego se inmatriculó como finca registral 17.159. En consecuencia, la finca La Collada propiedad del promotor no es la finca registral 17.159. "Fundamentos de Derecho". Vistos los artículos 20, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, procede denegar la inscripción solicitada por no ser la finca registral 17.159 la que se dice ser propiedad del promotor, de donde resulta ser incongruente la parte dispositiva de la resolución judicial con lo expresado en los hechos de la misma. Contra esta calificación (...). Pola de Laviana, a 5 de diciembre de 2008. La Registradora, Fdo: Margarita-María de Carlos Muñoz (firma ilegible).».

## II

Don A. L. S. interpuso recurso contra la anterior nota de calificación por la que se denegaba la inscripción de una de las tres fincas descritas en el auto recaído en un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo ininterrumpido, en virtud de escrito de recurso, en base a considerar, en primer lugar, que el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que recoge el principio de tracto sucesivo no es de aplicación al procedimiento especial de reanudación de tracto regulado en los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria. En segundo lugar, alega el recurrente, que cumplidos los trámites de los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, incluidos las citaciones judiciales pertinentes a los que aparecen como titulares registrales de las fincas objeto del procedimiento –con independencia de que tales titulares quieran o no, tras la citación, comparecer en el procedimiento y sin que pueda la Registradora postularse como «defensora de sus presuntos derechos»–, el auto recaído en el expediente será inscribible, aunque en el Registro apareciesen inscripciones contradictorias siempre que éstas tengan más de treinta años de antigüedad y el titular de las mismas haya sido citado en debida forma, requisitos ambos cumplidos en el presente caso. Finalmente, alega el recurrente que la Registradora «ha hecho una interpretación y aplicación extensiva» del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, «que contraviene lo preceptuado en el artículo 103, párrafo 1.º de la Constitución».

## III

El Registrador emitió el informe el día 23 de febrero de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 18, 20, 200, 201, 202 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de enero de 2001, 18 de junio de 2002 y 16 de marzo de 2005.

1. En el presente recurso se plantea si dictado un auto judicial que viene a resolver un expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido sobre tres fincas registrales, en donde el juez declara justificado el dominio de las tres fincas objeto del procedimiento, puede el Registrador –que ha practicado la inscripción sobre dos de dichas fincas– proceder a denegar la práctica la inscripción respecto de la restante finca objeto del expediente de dominio por entender que debió ser otra la finca cuyo dominio se acredita, tachando de incongruente la resolución judicial.

2. En primer lugar, ha de señalarse con carácter previo que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que tratándose de calificación de documentos judiciales, el Registrador ha de limitarse, al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, sin entrar a valorar sobre el

acierto intrínseco de la decisión judicial que en aquellos se contiene, pues, ello supondría interferirse en la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales, de acuerdo con los artículos 117 de la Constitución Española, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario. En consecuencia, y tratándose de un auto recaído en expediente de dominio, por el que se ordena reanudar el tracto registral sobre determinada finca a favor del promotor, auto que es, por sí solo, título hábil para tal inscripción (cfr. artículo 201.6 de la Ley Hipotecaria) huelgan todas las alegaciones del Registrador en el sentido que, en su opinión, de los hechos narrados debe concluirse una solución distinta sobre la titularidad dominical actual de la finca en cuestión, de la que sirve de fundamento a la declaración judicial contenida en dicho auto. El título inscribible es el auto, y como este ordena la inscripción a favor del promotor y tiene aptitud legal para provocar tal asiento, el Registrador ha de estar y pasar por tales declaraciones y practicar la inscripción solicitada, pues de lo contrario, el Registrador se interferiría en el fundamento de la resolución judicial y realizaría una actividad jurisdiccional que no le corresponde.

3. En el supuesto de hecho objeto del presente recurso, la Registradora practica la inscripción respecto de dos de las tres fincas objeto del expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido, al cumplirse todos los requisitos exigidos por los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria –que, evidentemente, suponen un supuesto de excepción a la aplicación del artículo 20– y demás normativa aplicable. Sin embargo, respecto de la tercera finca procede a denegar la inscripción por considerar que a pesar de lo dispuesto en los fundamentos de derecho y en la parte dispositiva del auto declarando justificado el dominio sobre todas las fincas objeto del expediente, esta declaración es incongruente con lo expresado en los hechos de la misma. Basa su calificación, en considerar que la finca registral 17.159, de 30 áreas, inscrita a favor de don C. B. F. y doña N. S. L. está correctamente inscrita y no es propiedad del promotor del expediente.

4. No concurre la incongruencia alegada por la Registradora al no poderse apreciar discordancia alguna entre hechos, fundamentos de derecho y parte dispositiva o fallo. Del texto del auto se desprende que el juez considera que esa finca, que entiende es una de las tres partes en que se dividió la primitiva, es la que debe ser propiedad del promotor y ordena la cancelación de las inscripciones contradictorias.

5. Las consideraciones por parte de la Registradora obligan a entrar en el fondo de la resolución judicial a la hora de proceder a su calificación, algo que supone una extralimitación de su función calificadoras respecto de los documentos judiciales. La declaración judicial en el expediente es clara e indubitada. Declara justificado el dominio del promotor sobre todas las fincas objeto del procedimiento, sin excluir ninguna de ellas y, en consecuencia, la Registradora debe atenerse al pronunciamiento judicial.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la Registradora 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, 20 de octubre de 2009.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.