

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

842 *Resolución de 8 de octubre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Santiago de Compostela nº 2, a la inscripción de un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por don A. L. I. V. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Santiago de Compostela número 2, María Teresa Ferrín Sanmartín, a la inscripción de un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo.

Hechos**I**

Se presenta en el Registro testimonio de auto en el que, a los efectos de la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, se declara acreditado el dominio de una finca urbana favor de don J. M., doña María del Carmen y don Maximino I. S., doña F. C. S. y don Alberto Luis, don José Ángel., y don Francisco Javier I. V., ordenándose la cancelación de la inscripción contradictoria.

La finca aparece inscrita, en cuanto a setenta y nueve ochentavas partes indivisas a favor de don J. P. M., y en cuanto a la ochentava parte restante, por iguales partes, a favor de doña Filomena, doña Soledad, doña Leonor, doña Dorotea y don Evaristo G. R., según resulta de la certificación registral.

Del testimonio y documentación presentados resulta que se notificó el procedimiento a doña E. I. P. (según la nota de calificación ésta es la titular registral, aunque tal circunstancia no resulta de la certificación que se acompaña), así como, por edictos, a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción, y «a todos aquellos cuyo domicilio se desconoce».

II

La registradora suspende la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: «Calificado el documento que precede, que fue presentado a las trece horas treinta y siete minutos del día diez de los corrientes, bajo el asiento 472 del Diario 48, la Registradora que suscribe ha suspendido la inscripción a que se refiere dicho documento, en base a los siguientes: Hechos: En dicho documento, mediante Providencia dictada el veintinueve de Setiembre de dos mil cinco, se acordó práctica de citación a Doña E. I. P. como titular registral, y citando asimismo a aquellos cuyo domicilio fuese desconocido por medio de edictos, así como a las personas ignoradas a quien pueda perjudicar la inscripción solicitada. Visto el Artículo 201 de la Ley Hipotecaria y doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que exige que para expediente de dominio de reanudación de tracto el Juzgado dará traslado del escrito al Ministerio Fiscal, citará a aquellos que, según la certificación del Registro, tengan algún derecho real sobre la finca, a aquel de quien procedan los bienes o a sus causahabiente, si fueren conocidos, y al que tenga catastrada o amillarada la finca a su favor, y convocará a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada por medio de edictos. Éstos se fijarán en los tablones de anuncios del Ayuntamiento y Juzgado Municipal a que pertenezca la finca, a fin de que, dentro de los diez días siguientes a la citación o publicación de los edictos pueda comparecer ante el Juzgado para alegar lo que a su derecho convenga, y resultando que de los asiento registrales y de la certificación expedida en su día, que tales titulares registrales son: doña Filomena, doña Soledad,

doña Leonor doña Dorotea y don Evaristo G. R., por iguales partes en cuanto a una ochenta ava parte indivisa; y don J. P. M., en cuanto a las setenta y nueve, ochenta avas partes indivisas restantes, según resulta de las inscripciones primera y segunda de posesión, respectivamente, de la finca dos mil quinientos ochenta, IDUFIR: 15023000008052, obrantes a los folios ciento quince y ciento diecisiete, también respectivamente del libro sesenta y seis del Municipio de Santiago, tomo ciento quince, convertidas en inscripción de dominio por la primera de dicha finca pero bajo el número treinta y seis mil trescientos dieciséis, IDUFIR: 15023000592750, debido a su traslado a la Sección Segunda del Municipio de Santiago, al folio ciento siete del libro cuatrocientos trece de dicha Sección, tomo mil trescientos setenta y uno. Se suspende dicha inscripción por los siguientes defectos subsanables: 1) no constar que hayan sido citados doña Filomena, doña Soledad, doña Leonor doña Dorotea y don Evaristo G. R.—Fundamentos de Derecho: Artículo 201 de la Ley Hipotecaria, regla 3ª 2) No constar las siguientes circunstancias personales de necesaria consignación: el documento nacional de identidad, si es mayor de edad, si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.—Fundamentos de Derecho: Artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 Regla 9ª, apartado a) del Reglamento Hipotecario.—Y 3) Acreditándose el dominio de la finca a que se refiere dicho documento a varios titulares, ha de determinarse la porción ideal de cada condueño. Artº 54 del Reglamento Hipotecario: Las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisarán la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente».—Contra dicha calificación (...) Santiago, 19 de Mayo de 2011.—La registradora (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

El recurrente impugna la calificación alegando: que la inscripción constituye un mandato judicial y que se han hecho publicaciones por edictos.

IV

La registradora se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo, con el correspondiente informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 9, 18, 20, 21, 38 y 202 de la Ley Hipotecaria, y 51, 54, 100 y 277 a 280 de su Reglamento; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de agosto de 2009, 8 de enero de 2010 y 8 de septiembre de 2011.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Una finca aparece inscrita a favor de una persona en cuanto a setenta y nueve ochentavas partes indivisas y a favor de otras cinco personas, por partes iguales, en cuanto a la ochentava parte restante.

Estando el tracto interrumpido, se insta expediente de reanudación del tracto.

En el expediente se cita a una persona que, al parecer (por coincidir un apellido) trae causa del titular registral de más participación, así como, por edictos, a las personas que pudieran tener interés.

La registradora suspende la inscripción por los siguientes defectos:

- 1) No consta que hayan sido citados los titulares de la ochentava parte.

2) No constar las circunstancias personales que exigen los artículos 9 de la Ley Hipotecaria, y 51 de su Reglamento, de los declarados titulares.

3) No expresarse la porción de cada condueño, como exige el artículo 54 del Reglamento Hipotecario.

2. Alegando el recurrente que la resolución judicial ha de ser acatada por la registradora, se plantea una vez más el tema de la calificación de los documentos judiciales. Según doctrina reiterada por este Centro Directivo (cfr. por todas la Resolución de 8 de septiembre de 2011, que cita otras anteriores), si bien el registrador debe acatar las resoluciones judiciales, puede y debe calificar los obstáculos que para la inscripción de las mismas pueden significar los asientos del Registro, ya que, si existen titulares que no han tenido oportunidad de utilizar en su defensa los mecanismos procesales oportunos, la resolución judicial no puede afectarles, dada la relatividad de la cosa juzgada y la proscripción de la indefensión que son consecuencia del artículo 24 de la Constitución Española.

3. Respecto a la falta de citación de los titulares registrales, este defecto debe ser confirmado, ya que para la inscribibilidad de los expedientes de dominio para la reanudación del tracto sucesivo es necesario que hayan sido citados en el expediente el titular del asiento contradictorio o sus causahabientes. Este criterio se basa en que al constituir tales expedientes excepción al principio de tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), adquiere especial importancia el estricto cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que regula los diversos supuestos de citación y participación del titular registral en los indicados expedientes, como norma protectora de sus derechos, atendiendo al efecto cancelatorio que implican las inscripciones contradictorias. Ello no es sino consecuencia del principio de legitimación registral, conforme al cual, a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular registral en la forma determinada por el asiento respectivo, y del más genérico principio constitucional de interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución).

En este contexto, y como se ha dicho anteriormente, 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).

4. Respecto al segundo de los defectos, también debe ser confirmado, pues la inscripción debe contener las circunstancias personales que exigen los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, por lo que tales circunstancias deben resultar de los documentos presentados a inscripción. (cfr. artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria).

5. A igual conclusión ha de llegarse respecto al tercero de los defectos. El principio de especialidad exige que se cumpla el artículo 54 del Reglamento Hipotecario que establece que las inscripciones de partes indivisas de una finca precisarán la porción ideal de cada condueño.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 8 de octubre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.