

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

3599 *Resolución de 17 de febrero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de La Carolina, por la que se deniega la inscripción de un auto por el que se aprueba un expediente de dominio de reanudación de tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por don P. L. F. y doña M. C. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de La Carolina, don Basilio Javier Aguirre Fernández, por la que se deniega la inscripción de un auto por el que se aprueba un expediente de dominio de reanudación de tracto sucesivo interrumpido.

Hechos**I**

Mediante auto aprobado el 10 de junio de 2011 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número uno de La Carolina, se aprobó un expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo, expediente 306/2007, a instancia de don P. L. F. y doña M. C. G. respecto de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de La Carolina, como finca de Vilches número 4.807, al tomo 1151, libro 93, folio 106.

II

Presentado testimonio de dicho auto en el Registro de la Propiedad de La Carolina, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Visto por don Basilio Javier Aguirre Fernández registrador de la Propiedad de La Carolina y su partido, provincia de Jaén, el procedimiento Registral identificado con la presentación del documento referenciado. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos. I.—En el documento objeto de la presente calificación, expediente de dominio 306/2007 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de La Carolina a instancia de P. L. F. y F. C. G., de reanudación de tracto de la finca registral 4.807 de Vilches, que fue presentado por V. M. D., bajo el asiento 414 del Diario 159 el día 21 de septiembre de 2011, liquidado el día 13 de octubre de 2011; II.—En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: En el documento presentado se declara justificada la adquisición de dominio de la finca registral 4.807 de Vilches, que P. L. F. es dueño en pleno dominio de la finca referida, y se ordena la inscripción a favor de P. L. F. y M. C. G. y la cancelación de las inscripciones contradictorias; el señor L. F. alegó en el expediente que adquirió la finca por contrato privado de compra, para su sociedad de gananciales, en fecha 11 de marzo de 1997, a los herederos de la titular registral B. L. T., llamados Adela, Isabel y Jacobo L. C.; Isabel, José, Juan y Antonio L. P.; Francisco, Josefa e Isabel L. R.; Ignacia, María y Antonio M. L.; Ángel, Domingo, Jacobo y Miguel F. L., no siendo el medio apropiado para rectificar el Registro al no existir una auténtica interrupción del tracto, al haber adquirido los promotores del expediente de los herederos de la titular registral. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho: I.—Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los

mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución; II.—En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración: 1.—Artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 100 del Reglamento Hipotecario, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras de fechas 18 de marzo y 9 de octubre de 2000 y 23 de septiembre de 2003. Conforme a la doctrina sentada por la DGRN, considerando que el expediente de dominio es un procedimiento excepcional para la reanudación del tracto sucesivo, no cabe su utilización cuando con el simple otorgamiento de un título traslativo por quienes acrediten tener la condición de herederos del titular registral y el promotor del expediente, puede subsanarse esa interrupción del tracto y practicarse la inscripción a favor de este último adquirente. III.—De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencer a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior. En su virtud, acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. (...). Contra la presente (...). Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Basilio Javier Aguirre Fernández registrador/a de Registro de la Propiedad de La Carolina, a día veintiuno de Octubre del año dos mil once».

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. L. F. y doña M. C. G. interponen recurso en virtud de escrito de fecha 18 de noviembre de 2011, en base entre otros a los siguientes argumentos: Primero.—Consta inscrita la finca cuya inscripción se pretende, a favor de los dicentes, en el Registro de la Propiedad de La Carolina, como finca de Vilches número 4.807, al tomo 1.151, libro 93, folio 106, a nombre de doña Bernarda L. T.—Los vendedores y herederos de doña. Bernarda son: Doña Adela L. C., doña. Isabel L. C., don Jacobo L. C., doña Isabel L. P., don José L. P., don Juan L. P., don Antonio L. P., don Francisco L. R., doña Josefa L. R., doña Isabel L. R., doña Ignacia M. L., doña María M. L., don Antonio M. L., don Ángel F. L., don Domingo F. L., don Jacobo F. L. y don Miguel F. En el mencionado auto se estimó justificado el pleno dominio de los dicentes sobre la finca descrita en el expediente de dominio, así como la inscripción a su favor en el Registro de la Propiedad, ordenándose la cancelación de las inscripciones contradictorias. Segundo.—No nos mostramos conformes con la calificación realizada por el Sr. Registrador de La Carolina, en cuanto que entendemos que, tal y como pone de manifiesto la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones de fecha 30 de mayo de 1988 y 15 de noviembre de 1990 el expediente de dominio es el medio apropiado para rectificar el Registro cuando queda interrumpido el tracto registral. Entendemos que en este caso es así, en cuanto que los dicentes no traen causa directa del titular registral, ya que la adquisición de la finca se realizó, mediante contrato privado de compraventa de fecha once de marzo de mil novecientos noventa y nueve, tal y como consta en el expediente de dominio cuya inscripción se deniega, a los herederos de la titular registral. Así el artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria. Es evidente que bajo esta premisa, debe considerarse que no existe rotura de tracto cuando el promotor del expediente es heredero del titular registral, por lo que bastaría la documentación pública de la herencia para esta inscripción directa. No estamos ante este caso ya que,

reiteramos, la finca fue adquirida de los herederos de la titular registral, viéndonos obligados a acudir a un expediente de dominio para la inscripción de la misma al no existir títulos intermedios que nos permita la inscripción de la finca en el Registro, ni tener posibilidad de otorgarlos al no ser los herederos de la titular registral. Si existiera o, en todo caso estuviese en nuestro poder ese título traslativo no sería necesario el expediente de dominio iniciado para inscripción, siéndonos materialmente imposible la obtención del mismo, por lo que, en caso de no estimarse este recurso sería imposible la inscripción de la finca y, por tanto, la consolidación del derecho adquirido sobre la finca al celebrar el contrato de compraventa. Además haya que tener en cuenta que, tal y como consta en los autos de expediente de dominio muchos de los transmitentes de la finca han fallecido, ignorando las identidades de quienes pueden ser sus sucesores, no pudiendo compeler a los transmitentes de la finca a otorgar escritura pública por este motivo, por lo que, basándonos en el principio de economía procesal, es más lógico y congruente acudir a la vía del expediente de dominio en un procedimiento de jurisdicción voluntaria.— Acompañamos, al objeto de acreditar el fallecimiento de algunos de los transmitente, como documentos número tres a seis, copia diligencias de citación, en donde se hace constar este fallecimiento, así como copia de certificado de defunción de don Domingo F. L, como documento número siete, constando los originales unidos a los autos de expediente de dominio. Ignoramos si han fallecido más herederos de la titular registral, en cuanto que las citaciones son del año en que se inició el expediente de dominio, esto es, del año 2007.—El recurso al expediente de dominio para conseguir la inscripción del título de propiedad obtenido mediante formas que nos permitan el acceso al Registro de la Propiedad, como es este caso, está expresamente contemplado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria y en el 272 del Reglamento Hipotecario. Además, consideramos que, en este caso, hay más de una transmisión de la finca, de la titular registral a sus herederos y a la vez vendedores de la finca y de estos a los dicentes, por lo que, a tenor de la propia doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, concurre una situación de falta de tracto sucesivo, en cuanto que, repetimos, no se produce una adquisición directa de la titular registral. A esto hay que unir que, como se ha puesto de manifiesto en la Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de 18 de julio de 2002: «Si se observa su regulación legal, se advertirá que ni siquiera está previsto que al propio Juez ha de justificársele la cadena sucesiva de transmisiones intermedias, sino que basta con justificar la titularidad dominical actual del promotor sobre la finca y la declaración judicial que así lo estime, para practicar la inscripción a favor del promotor, dado el carácter abierto del procedimiento del que emana, en el que interviene el Ministerio Fiscal, se da publicidad a terceros y pueden concurrir quienes se crean perjudicados por la inscripción solicitada». Tercero.—Por último manifestar que se han cumplido todos y cada uno de los trámites del expediente de dominio, dictándose auto favorable y firme, sin oposición del Ministerio Fiscal, se han practicado las notificaciones y se han publicado los edictos correspondientes, dando como resultado el auto favorable a la reanudación del tracto, cuya inscripción se ha denegado, considerando que queda suficientemente probado el dominio sobre la finca, al ser un juicio que corresponde exclusivamente al Juez en los supuestos de expediente de dominio, cumpliéndose así los trámites esenciales que marca la ley.

IV

El registrador emitió informe el día 8 de diciembre de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 40, 199, 201, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 y 286 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de julio de 2001, 4 de enero de 2002, 1 de abril y 23 de septiembre de 2003, 3 de febrero y 5 de

noviembre de 2004, 24 de febrero de 2006, 17 de agosto, 7 y 9 de septiembre de 2009 y 3 de mayo y 10 de agosto de 2011.

La cuestión que se plantea en el presente recurso es la inscripción de un auto firme dictado en un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de una finca. El defecto alegado por el registrador, resumidamente, es que no hay interrupción del tracto que reanudar, ya que del mismo auto resulta que la promotora del expediente de dominio adquirió por compraventa a los herederos de la titular registral.

1. Como cuestión previa debe recordarse que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no puede tenerse en consideración en el recurso contra la calificación documentos que el registrador no tuvo a la vista en el momento de su calificación, por lo que éste debe ceñirse a la nota y al testimonio del auto recaído en el expediente de dominio cuya inscripción se solicita.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (Cfr. Resoluciones citadas en los vistos) que el auto recaído en expediente de dominio es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por una triple razón, a) Porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. artículos 1,40 y 82 de la Ley Hipotecaria), dicho auto puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias; b) Porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento, y de ahí que el propio artículo 40 a) Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios. c) Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se posibilita la inscripción en virtud de un auto que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado y que tal auto recae en un procedimiento en el que puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1.218 y 1.225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 201 reglas 3.ª y 4.ª de la Ley Hipotecaria). Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción.

3. Llegados a este punto, no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente son los compradores de los herederos del titular registral, pues, si bien es cierto que el artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria parece presuponer que hay interrupción cuando al menos «alguna» relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, no lo es menos, que en otros lugares de la propia legislación hipotecaria, se reconoce la inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 209 del Reglamento Hipotecario).

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, 17 de febrero de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.