

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12451** *Resolución de 1 de agosto de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad interina de A Estrada, por la que se deniega la inscripción de un auto recaído en expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por don J. S. S. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad interina de A Estrada, doña Rosa López-Gil Otero, por la que se deniega la inscripción de un auto recaído en expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido.

#### Hechos

##### I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de A Estrada recayó auto de fecha 21 de junio de 2011, aclarado por otro de 22 de diciembre de 2011, en el expediente 135/2009. Expediente de Dominio, Reanudación del Tracto Sucesivo, en cuyos fundamentos de Derecho se hace constar, entre otros particulares, lo siguiente: Que el hijo del inicial titular registral don R. M. V., don A. M. M., vendió en fecha 7 de diciembre de 1983 la finca objeto del expediente a don J. S. S. y a su esposa doña M. C. L. N.... Que no consta que el mismo tuviese un posible heredero que no fuese don A. M. M. a quien transmitir la propiedad... Que en lo referente a las citaciones prevenidas legalmente en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria: 1.º Se han insertado edictos en el tablón del Juzgado, Ayuntamiento y Boletín Oficial de la Provincia, al objeto de que las personas ignoradas... 2.º Se ha citado al poseedor de hecho de la finca, así como al que consta como titular catastral...resultando ser en el primer caso el promovente y en el segundo don R. M. V... Nadie de los citados ha comparecido y formulado oposición... Finalmente, el auto declara que se expida testimonio para la reanudación del tracto a favor de don J. S. S. casado en régimen de gananciales con doña M. C. L. N. Del Registro de la Propiedad resulta que la finca sobre la que se ordena inscribir la reanudación del tracto (registral 59336) consta inscrita a nombre de don R. M. V. según la inscripción primera de fecha 15 de abril de 1993.

##### II

Presentado testimonio de la referida documentación en Registro de la Propiedad de A Estrada, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad A Estrada. Asiento de presentación: 1307/49. Juzgado: Número 1 de A Estrada Expediente de dominio 135/2009. Calificado el precedente mandamiento, que fue presentado a las 12:30 horas del día 07-03-2012, bajo el número 1307 del Diario 49, por el que se acuerda la inscripción y reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la registral 59.336 de A Estrada a favor del promovente del expediente D. J. S. S., casado en régimen de gananciales con D.ª M. C. L. P., la Registradora que suscribe acuerda denegar la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: La finca objeto del expediente figura inscrita a favor de D. R. M. V., según la inscripción 1.ª, practicada el día 15 de abril de 1993, por título de adjudicación en el Acta de Reorganización de la Propiedad de la Zona de Concentración Parcelaria de Arnois, y en el expediente se declara acreditado que el hijo del inicial titular registral D. A. M. M. la vendió al promotor del expediente, por lo que no hay ruptura de tracto sucesivo, ya que el

promotor del expediente de dominio deriva su título directamente del que se considera heredero del titular registral, no siendo el expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido el cauce procedimental adecuado para lograr la inscripción a favor del solicitante. No consta la reseña completa de las circunstancias personales del promovente del expediente, en particular domicilio y NIF. No se aporta la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se cita en el expediente. Siendo la inscripción vigente de menos de treinta años de antigüedad, no resulta del expediente la forma en que se han hecho las notificaciones. Fundamentos de Derecho: En cuanto al primer defecto, se invocan las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 2003, y de 3 de febrero de 2012 ("BOE" n.º 52, de 1 de marzo); en cuanto al segundo, artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, en cuanto determinan las circunstancias personales que ha de contener la inscripción; en cuanto al tercero, legislación catastral; y en cuanto al cuarto, artículo 202 de la Ley Hipotecaria. Esta calificación (...). A Estrada, 23 de marzo de 2012. La Registradora. (Firma ilegible y sello del Registro). Fdo. Rosa López-Gil Otero».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. S. S. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 25 de abril de 2012, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: «Que el 18 de junio de 2009 presentó demanda de expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido que acompaña. Que se desconoce el actual paradero del titular registral y del vendedor así como la existencia de herederos por lo que es imposible requerirles para que otorguen escritura pública. Que tal exigencia es del todo incongruente porque: primero, existe interrupción del tracto al no adquirir del titular registral, segundo, porque se causa un estado de indefensión condenando al promoverlo a lo imposible impidiendo la inscripción de una finca que viene poseyendo de forma pacífica, ininterrumpida y de buena fe, tercero, que se vulneran las exigencias legales sobre el expediente que es el único cauce legal que tiene para inscribir su título. Que las resoluciones alegadas en la nota no son de aplicación porque las sucesivas transmisiones ocurridas no están documentadas. Que respecto al cuarto defecto el Juzgado actuó conforme a Ley pues tanto el titular registral como sus causahabientes han sido citados utilizando todos los medios posibles resultando infructuosos, acompañando diversas providencias por las que se acuerdan actos procesales. Que el registrador (*sic*) está obligado a cumplir las resoluciones judiciales y no puede entrar a examinar la manera en que se ha tramitado el procedimiento.

## IV

La registradora emitió informe el día 30 de mayo de 2012, elevando el expediente a este Centro Directivo ratificándose en su calificación respecto de los defectos primero y cuarto pues el segundo (relativo a los datos de identificación) y el tercero (relativo a la referencia catastral) se consideran subsanados.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 659 y 661 del Código Civil; 6, 7, 10, 13, 16, 17, 155, 157, 164 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18, 40, 199, 201, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100, 272, 285 y 286 del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de esta Dirección General de 30 de mayo de 1988, 15 de noviembre de 1990, 1 de junio de 1996, 18 de marzo y 9 de octubre de 2000, 7 de julio de 2001, 4 y 22 de enero y 20 de junio de 2002, 1 de abril, 23 de septiembre y 15 de noviembre de 2003, 31 de enero, 3 de febrero y 5 de noviembre de 2004, 24 de febrero, 5 y 11 de agosto de 2006, 27 de septiembre y 23 de octubre de 2007, 17 de agosto, 7 y 9 de septiembre y 16 de octubre de 2009, 3 de mayo, 10 de agosto y 6 de octubre de 2011 y 3, 6 y 17 de febrero, 19 de abril y 4 y 11 de mayo de 2012; y Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de junio de 1990.

1. Este expediente tiene por objeto dos cuestiones sobre las que este Centro Directivo se ha pronunciado en diversas ocasiones. La primera, si puede tener acceso al Registro de la Propiedad el testimonio de un auto por el que se ordena reanudar el tracto sucesivo interrumpido cuando resulta que el promotor del expediente adquirió del heredero del titular registral cuando el recurrente desconoce el actual paradero del titular registral y del vendedor, así como la existencia de herederos y en el auto sólo se afirma que no consta que tuviese el titular registral otro posible heredero. En segundo lugar, si procede la inscripción del testimonio del auto cuando no consta que el causahabiente del titular registral, cuya inscripción tiene menos de treinta años, haya sido notificado en los términos previstos en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

2. 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 aquél debe ceñirse a la nota y al testimonio del auto recaído en el expediente de dominio cuya inscripción se solicita.

También con carácter previo y ante los reproches que hace el escrito de recurso sobre la competencia del registrador debe recordarse que es doctrina reiterada de este Centro (Resoluciones de 21 de enero de 2005, 27 de julio de 2010 y 9 de mayo de 2011), que el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a toda actuación que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el art. 18 de la propia Ley), extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

El Tribunal Supremo tiene declarado que los expedientes de dominio son procedimientos especiales dirigidos al exclusivo efecto de habilitar el título de dominio al que no lo tenga (Sentencia de 21 de marzo de 1910), de manera que su única finalidad es declarar que hubo un acto o causa idónea para la adquisición (Sentencia de 21 de febrero de 1919).

3. Por lo que se refiere a la cuestión sustantiva, y en cuanto al primer defecto, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los Vistos) que el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido 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. arts. 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. art. 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) de la 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. arts. 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. arts. 1.218 y 1.225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 201, reglas 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> 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.

4. Para resolver el primero de los defectos señalados debe partirse de que el recurrente no plantea en su recurso si existe o no interrupción de tracto, sino que «desconoce el actual paradero del titular registral y del vendedor (según la gente del lugar, su último domicilio se encontraba en Argentina, al parecer donde falleció hace años), también desconoce la existencia o no herederos de dichos titular registral y vendedor, y si éstos existiesen la identidad y domicilio de los mismos».

Debe, por tanto, resolverse esta cuestión conforme al artículo 272 del Reglamento Hipotecario, que permite al propietario acudir al expediente de dominio no sólo en el caso de carecer de título escrito de dominio, sino también en el caso de que, aun teniéndolo, no pudiera inscribirse por cualquier causa. Debe también tenerse en cuenta el último párrafo del artículo 285 del Reglamento Hipotecario, que dispone que no se podrá exigir al promotor del expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho.

En este sentido se pronunció también este Centro Directivo en Resolución de 15 de noviembre de 1990, según la cual: «No puede argumentarse haciendo distinciones imposibles entre «interrupción del tracto» y «ruptura de la sucesión de titularidades», ni cabe excluir el expediente de reanudación en aquellos casos –los más frecuentes– en que el titular real trae causa de titular registral a través de una cadena de transmisiones. No cabe oponer la doctrina de la Resolución de 30 de mayo de 1988 pues si en ella se estima que es inaplicable el expediente es porque, en el caso, el titular actual traía causa directa del titular registral, y, por tanto, podía él exigir directamente, como una consecuencia del contrato traslativo en que él mismo era parte, la elevación a escritura pública, título ordinario de la inscripción. En cambio, no resulta procedente imponer al titular actual que promueva la formalización e inscripción de hechos, actos o contratos intermedios en que él no fuera parte (conforme artículo 285.III del Reglamento Hipotecario)».

En consecuencia, debe estimarse en este punto, el recurso interpuesto.

5. Como queda expresado mas arriba el expediente de dominio es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor. Manifestación expresa de este carácter es la exigencia contenida en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria de que en el expediente el titular registral o el causahabiente sean oídos o, si no comparecen, sean citados tres veces, una al menos personalmente. Este Centro Directivo ha reiterado que las exigencias del artículo 202 son claras y susceptibles de apreciación por parte del registrador 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. art. 100 del Reglamento Hipotecario y Resolución de 6 de octubre de 2011). Al efecto de que el registrador pueda cumplir con la competencia que tiene atribuida el testimonio del auto del que resulte la apreciación de la pretensión de inscribir a favor del promotor del expediente debe recoger necesariamente que el titular registral o su causahabiente ha sido oído en el expediente o que ha sido citado tres veces, una de ellas al menos personalmente. Es cierto que este Centro ha reconocido que en determinadas circunstancias debe relajarse el tenor literal del artículo 202 cuando sea de imposible cumplimiento, permitiendo la inscripción si se ha garantizado mediante la debida publicación de edictos la situación procesal del causahabiente del titular registral (*vide* Resolución de 23 de octubre de 2007); pero fuera de ese especial supuesto, cuya concurrencia no resulta expresamente del auto calificado, es reiterada la doctrina de que de la documentación presentada debe resultar el hecho de que se ha llevado a cabo la citación tres veces, una al menos personalmente, y que se ha hecho precisamente a la persona que aparece como causahabiente del titular registral (Resoluciones de 5 y 11 de agosto de 2006, 27 de septiembre de 2007, 16 de octubre de 2009 y 6 de octubre de 2011).

De la documentación presentada en el expediente que dio lugar a la calificación negativa de la registradora resulta que don A. M. M. es el hijo y heredero del titular registral. Consta igualmente que se insertaron edictos al objeto de que las personas ignoradas pudieran comparecer y alegar lo que en derecho proceda. Consta finalmente que se ha citado al poseedor de hecho (que resulta ser el promotor) y al titular catastral (que resulta ser el titular registral, fallecido según el propio auto judicial). A la vista de estas circunstancias y de la doctrina mas arriba expuesta es evidente que no procede la estimación del recurso pues resultando del testimonio del auto presentado que el titular registral, don R. M. V., ha fallecido y que tiene un heredero causahabiente llamado don A. M. M. debería constar o bien que este ha sido oído en el expediente o bien que ha sido citado tres veces, una al menos personalmente. Nada de esto resulta de la documentación presentada que se limita a afirmar que se ha citado edictalmente a las personas ignoradas a quien pudiera perjudicar el procedimiento pero que en ningún momento afirma que se haya notificado al causahabiente y heredero del titular registral ni la forma en que se ha hecho. Resulta patente que la persona directamente interesada, según el propio expediente judicial, no ha tenido la posición procesal prevista en el ordenamiento por lo que no procede sino confirmar el rechazo a la inscripción.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, revocando el primero de los defectos señalados en la nota de calificación y confirmando el segundo de los defectos, todo ello en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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