

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 3395** *Resolución de 10 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Chipiona, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto por el que se resuelve un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, en cuanto a dos partes de una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. J. C. C., abogado, en nombre y representación de don J. M. Z. M., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Chipiona, don José Manuel Enríquez Bustos, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto dictado por el Juzgado Mixto número 2 de Sanlúcar de Barrameda, por el que se resuelve un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, en cuanto a dos partes de una finca, por el defecto de no constar previamente inscritas dichas dos partes.

Hechos

I

Mediante auto dictado por el Juzgado Mixto número 2 de Sanlúcar de Barrameda, se resolvía un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, en cuanto a dos partes de una finca.

II

Presentado el día 20 de junio de 2019 testimonio de dicho auto en el Registro de la Propiedad de Chipiona, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Tipo documento: Testimonio Auto Judicial.
Libro Entrada: 1374/2019.
Libro Diario: Asiento 537 del Diario 183.

Calificación negativa:

Previo examen y calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento del Auto 94/2018, sobre de Expediente de Dominio-Reanudación de Tracto Sucesivo 416/2008, dictado por el Juzgado Mixto N.º 2 de Sanlúcar de Barrameda el día 07/09/2018, presentado en este Registro el día 20/06/2019, el Registrador de la Propiedad que suscribe ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados, en base a los siguientes:

Hechos:

Por el documento que motiva la presente Nota de Calificación, en Auto 94/2018, sobre de Expediente de Dominio-Reanudación de Tracto Sucesivo 416/2008, dictado por el Juzgado Mixto N.º 2 de Sanlúcar de Barrameda el día 07/09/2018, se declara justificado el dominio, con carácter ganancial, de Don J. M. Z. M., casado con Doña M. C. G., sobre dos partes determinadas de la finca registral número 1.994 del término municipal de Chipiona, ordenándose la cancelación de la inscripción contradictoria.

De los Libros del Registro no constan inscritas anteriormente dichas partes determinadas.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Como consecuencia de lo expuesto se suspende la práctica de la inscripción solicitada.

La presente calificación lleva consigo, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, la prórroga del asiento de presentación por plazo de 60 días, y contra la misma (...)

Chipiona, a 9 de julio del año 2019 El Registrador (firma ilegible) Fdo. José Manuel Enríquez Bustos».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de San Fernando número 1, doña Carolina Sánchez Cruset. Dicha calificación sustitutoria fue resuelta por nota, de fecha 19 de agosto de 2019, de la indicada registradora y en la que confirmaba la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Chipiona, porque en el historial de la finca a la que se refiere el expediente de dominio, no aparecía inscrita la parte de la casa sobre la que se reanuda el tracto.

IV

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. C. C., abogado, en nombre y representación de don J. M. Z. M., interpuso recurso el día 3 de octubre de 2019 mediante escrito del siguiente tenor literal:

«Que por medio del presente escrito y en la representación que ostento, con fundamento en los artículos 66 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, formulo recurso gubernativo contra la nota de calificación de la Sra. Registradora de la Propiedad de San Fernando (Cádiz), Registro de la Propiedad n.º 1, de fecha 25 de Julio de 2.019, notificada a ésta parte el 4 de Septiembre de 2.019 y emitida como calificación sustitutiva de otra anterior del Sr. Registrador de la Propiedad de Chipiona (Cádiz).

El presente recurso tiene como base los siguientes hechos y fundamentos jurídicos.

Hechos:

Primero. Del mandamiento objeto de inscripción.

El mandamiento presentado a inscripción procede del Juzgado Mixto n.º 2 de Sanlúcar de Barrameda (Cádiz), conteniendo Auto de fecha 7 de Septiembre de 2.018, dictado en Expediente de Dominio para la reanudación del tracto sucesivo n.º 416/2008, por medio del cual se declara textualmente «justificada la adquisición del pleno dominio, para su sociedad de gananciales, por Don J. M. Z. M. (NIF [...]), mayor de edad, casado en régimen de gananciales con D. M. C. G. (NIF [...]), de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Chipiona bajo en número 1.994, descrita en el antecedente de hecho primero de esta resolución, ordenando la cancelación de las inscripciones contradictorias que pudieran existir».

Dicho Expediente de Dominio se inició por escrito en el que se solicitaba que se dictara auto declarando justificada a favor del promovente la adquisición de dominio de la finca que se describía en el hecho primero de dicho escrito de la siguiente manera:

Urbana: Parte de casa, sita en la Villa de Chipiona calle (...), situada al fondo del inmueble e izquierda conforme se entra, compuesta de dos cuerpos separados entre sí por un pasillo de acceso a otra vivienda de los herederos de D. M. C. G. El primer cuerpo se compone a su vez de dos plantas, con fachada de 6,65 metros y fondo de 3,25

metros; la planta baja por donde tiene su entrada, se compone de sala de estar, cocina y cuarto de baño; de la sala de estar parte la escalera de acceso a la planta alta, la cual se compone de dos dormitorios y cuarto de aseo y del primer dormitorio parte una escalera para la azotea, donde existe otra habitación para servicios y lavadero.

Separada del pasillo antes dicho se encuentra otra habitación destinada a dormitorio, más cocina y cuarto de baño, ello en la planta baja; la planta alta e este segundo cuerpo, que tiene su entrada por el exterior del patio común, mediante una escalera y se compone de una habitación destinada a dormitorio, cocina y cuarto de baño, más una pequeña terraza con una superficie aproximada de 26,40 metros.

Lindan: Ambas participaciones lindan por su derecha con finca de herederos de D. J. F. C., izquierda con finca de herederos de D. A. M. C. y con finca de herederos de D. M. C. G.

Se manifestaba además expresamente en el escrito inicial del expediente de dominio lo siguiente:

Que dicha finca se corresponde con la que figura en la inscripción primera de la finca registral n.º 1.994 que no ha sido cancelada por las inscripciones 11.ª, 12.ª, 21.ª y 31.ª, y que figura a favor de D. J. M. R., siendo vecino de Chipiona, mayor de edad y propietario, en virtud de expediente posesorio seguido ante el Juez Municipal de Chipiona, que causó la inscripción primera citada, de fecha cinco de noviembre de mil novecientos setenta y tres de la Casa en la Villa de Chipiona, en la calle (...), que linda toda ella: por la derecha mirada de frente con otra, número (...) de la misma calle, propia de D. E, G, R.; por la izquierda, con la número (...) de D. J. F. C.; y por el fondo, con otras de D. D. C. V. y D. A. S. B. B. No consta su extensión superficial.

La finca figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Chipiona al Tomo 1521, Libro 525, Folios 213 y siguientes, inscripción 1.ª de la finca registral n.º 1.994 de Chipiona.

Por lo tanto, es manifiesto que se inició el expediente de dominio con la expresa solicitud de reanudar el tracto sucesivo respecto de la Inscripción Primera del [sic] finca en cuestión, constando que dicha inscripción no ha sido cancelada por ninguna de las anteriores inscripciones, según consta en la certificación del Registrador acompañada al escrito inicial del expediente de dominio (...)

Durante la sustanciación del procedimiento judicial, según consta en el mandamiento, se produce un incidente a instancias de uno de los propietarios de otra parte determinada de la finca, la entidad Bigcrim, S.L., que da lugar a que se practique prueba pericial a instancias del promovente por parte del perito, Don J. J. N., y que como consecuencia de la misma se haya acreditado tanto la existencia física y real de la parte determinada de la finca objeto de expediente, como que dicha parte no afecta a otros copropietarios.

Todo ello figura en el mandamiento presentado a inscripción, en el cual se establece textualmente:

«Quinto. Mediante escrito de 17 de julio de 2012 la Procuradora Sra. R. N., en representación de Bigcrim, S.L., cotitular registral de la finca objeto del expediente, se persona en el presente expediente solicitando su suspensión conforme al artículo 285 del Reglamento Hipotecario y, subsidiariamente, formulando oposición a la pretensión del mismo.

Por auto de 19 de febrero de 2013 se acuerda la suspensión del expediente en tanto se acredite por el solicitante la descripción que se la da a la participación Primera de la finca y que ésta no afecta a otros copropietarios.

Emitido informe por el arquitecto técnico D. J. J. N., tras las alegaciones formuladas por el promotor del expediente y la representación de Bigcrim S.L., el Ministerio Fiscal informó con fecha 23 de febrero de 2015, en el sentido de adherirse a la [sic] alegaciones formuladas por Bigcrim considerando necesario que por el Perito Sr. J. N. se acredite que las mediciones practicadas no afectan a otros copropietarios de la finca.

Sexto. Redactado nuevo informe por el perito arquitecto técnico Sr. J. N., se dio traslado al Ministerio Fiscal por diligencia de ordenación de 15 de mayo de 2017, y evacuando el traslado conferido, dice el Ministerio Fiscal "que al reunirse todos y cada uno de los requisitos que se establecen en los artículos 201 de la Ley Hipotecaria y siguientes, así el 272 y concordantes, informa favorablemente a la reanudación del tracto sucesivo de la finca, tras el último informe pericial aportado respecto a la realidad física de las fincas colindantes, que no se ven afectadas por la del solicitante, e interesa que se ponga en conocimiento del Registro de la Propiedad a los efectos oportunos".

Las partes personadas no han formulado alegaciones.

Segundo. De la calificación del Sr. Registrador de la Propiedad de Chipiona y de la calificación sustitutiva de la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de San Fernando n.º 1.

El mandamiento judicial ordenando la inscripción y que ha sido objeto de la calificación registral que se recurre, se presenta ante el Registro de la Propiedad de Chipiona, motivando el asiento de presentación n.º 537 del Diario 183 y recibe calificación del Sr. Registrador con fecha 9 de Julio de 2.019 estableciendo que «se acuerda suspender la práctica de los asientos solicitados».

Los hechos que se contienen en la calificación registral referida son del siguiente tenor:

«De los Libros del Registro no constan inscritas anteriormente dichas [sic] parte determinadas».

Los fundamentos de derecho hacen alusión únicamente al artículo 20 de la LH.

Notificada dicha calificación se solicitó calificación sustitutiva prevista en el artículo 19 bis de la LH, siendo designado como sustituto la Sra. Registradora de la Propiedad de San Fernando n.º 1, quien tras los trámites correspondientes dicta calificación con fecha de 19 de Agosto de 2.019, notificada el día 4 de Septiembre del mismo año, por medio de la cual acuerda confirmar la calificación negativa del Registrador de Chipiona.

En los fundamentos de derecho de la indicada nota de calificación que es objeto de éste recurso se establece:

El supuesto objeto de esta calificación se encuadra en el último de los citados aspectos a que se refiere el artículo 100 del Reglamento Hipotecario -obstáculos que surjan en el Registro- y ello debido a que, como ha quedado expuesto más arriba, el caso que nos ocupa se trata de una reanudación del tracto sucesivo de una parte de la finca registral 1.994 del Registro de la Propiedad de Chipiona, en concreto, tal y como se expresa en el referido Auto, la «...situada al fondo del inmueble e izquierda conforme se entra, compuesta por dos cuerpos separados entre sí por un pasillo de acceso a otra vivienda...» En la inscripción de la finca en cuestión no consta medida superficial ni descripción pormenorizada -salvo sus linderos- de la finca completa; haciéndose constar además, que es objeto de dicha inscripción 1.ª una cuarta parte de la referida casa; resultando del registro que se han ido inscribiendo participaciones determinadas de dicha finca registral, todas ellas a partir de la propia inscripción 1.ª Si bien es cierto, a pesar de lo expuesto, que se han inscrito varios expedientes de dominio para la reanudación del tracto de partes determinadas de dicha finca, en concreto los que causaron las inscripciones 11.ª, 12.ª, 21.ª y 31.ª, del historial registral no resulta que conste inscrita la parte de casa que se pretende inscribir, para mayor abundamiento, en la certificación expedida por el registrador Don Andrés Castizo Romero con fecha diecisiete [sic] de Enero de 2.006 -la cual forma parte del escrito inicial dirigido al Juzgado- se hace constar que «...a) Por la inscripción Primera, de posesión, en la parte que no ha sido cancelada por las inscripciones 11.ª, 12.ª, 21.ª y 31.ª, caso de existir alguna porción de la parte determinada inicial, de lo que no existe constancia en el Registro...».

Tercero. Del objeto y los motivos del recurso gubernativo.

El recurso que se formula por medio del presente escrito contra la calificación del Registrador de la Propiedad tiene como objeto el que se revoque la referida nota de calificación con el efecto de que inscriba el mandamiento judicial presentado.

Está claro que la negativa a inscribir el mandamiento judicial es por motivo de entender el Sr. Registrador que no consta inscrita la parte determinada objeto de reanudación del tracto sucesivo con base en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorga o a cuyo nombre sean otorgados los actos referidos».

Este precepto recoge el principio de tracto sucesivo, uno de los principios fundamentales de nuestro sistema hipotecario que exige que en el Registro figuren todas las transmisiones realizadas, sin ruptura de la cadena de dichas transmisiones y cuya aplicación ha sido reiterada por la DGRN en numerosas Resoluciones.

Pues bien, en el presente supuesto dicho principio resulta respetado por el contenido del mandamiento judicial que se ha presentado a inscripción.

Hay un doble fundamento que acredita que consta inscrita la parte determinada objeto de reanudación del tracto sucesivo:

1. Desde un punto de vista puramente registral.
2. Desde un punto de vista de la realidad física.

Cuarto. Desde el punto de vista registral. No se quiebra el principio de tracto sucesivo que se consagra en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria con la inscripción que ordena el mandamiento judicial.

El fundamento de la calificación negativa hemos visto que es la supuesta falta de inscripción previa de la parte determinada que contiene el mandamiento judicial.

Se comprueba en la calificación negativa que se recurre, que es base para fundamentar tal solución el hecho de que en la inscripción primera no consta medida superficial alguna y que en la certificación expedida por el Sr. Registrador Don Andrés Castizo Romero (...) se hace constar que: «...a) Por la inscripción Primera, de posesión, en la parte que no ha sido cancelada por las inscripciones 11.^a, 12.^a, 21.^a y 31.^a, caso de existir alguna porción de la parte determinada inicial, de lo que no existe constancia en el Registro...»

Lo cierto, es que precisamente la certificación referida del Sr. Castizo Romero da parte de la clave para que se pueda estimar el presente recurso y practicar la inscripción que se ordena en el mandamiento.

En efecto, la certificación lo que examina es cuales son las inscripciones de dominio vigentes de la finca registral n.º 1994 de Chipiona, a que se refiere, y en tal sentido establece:

«2) Titularidad: Aparecen inscritas las citadas partes determinadas de ésta finca a favor de las personas que se indican:

a) Por la inscripción Primera, de posesión, en la parte que no ha sido cancelada por las inscripciones 11.^a, 12.^a, 21.^a y 31.^a, caso de existir alguna porción de la parte determinada inicial, de lo que no existe constancia en el Registro a favor de don J. M. R...».

Se certifica que existe una inscripción de dominio vigente que no ha sido cancelada a favor del referido Sr. M. R.

Del mismo modo, se indica que se han practicado una serie de inscripciones, 11.^a, 12.^a, 21.^a y 31.^a, y que ninguna de ellas ha provocado la cancelación de la referida inscripción primera.

En consecuencia, lo que ha tenido lugar es una cancelación parcial de la inscripción primera (artículo 80 de la Ley Hipotecaria) y no una cancelación total de dicha inscripción que regula el artículo 79 de la misma Ley.

Es lo que se desprende claramente del Registro.
Efectivamente, la cancelación parcial se deriva de hechos o actos que afecten al derecho inscrito (y no al propio asiento).

El art. 80 LH establece:

Podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial:

1. Cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva.
2. Cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado.

En el primer caso, la reducción supone una disminución de su cabida o proporciones que es lo que ha sucedido en el presente caso, pues la inscripción ha soportado las sucesivas inscripciones 11.^a, 12.^a, 21.^a y 31.^a que comportan lógicamente reducción de la cabida del inmueble, sin que haya tenido lugar una cancelación total.

En abono de ello, también es de tener en cuenta lo establecido en el artículo 173.1 RH:

Para practicar la cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas, en los casos a que se refiere el artículo 79 de la Ley, será necesario presentar en el Registro los títulos o documentos que acrediten la extinción de la finca o derecho, o en que se declare la nulidad del título inscrito o de la inscripción.

Si hubiera tenido lugar la cancelación total de la inscripción primera, cosa que expresamente se certifica de modo contrario, debería constar en el Registro los títulos o documentos que acrediten la extinción de la finca o derecho y ello no sucede, pues no se desprende tal hecho de las inscripciones practicadas, según se certifica por el registrador Sr. Castizo Romero en la certificación (...) y que fue la que en su día se acompañara al escrito inicial del expediente de dominio.

Abunda en tal conclusión el contenido [sic] de la Resolución de 17 de septiembre de 2018, (BOE 5 de Octubre de 2.018) de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad interino de Sevilla n.º 7, en la que se establece:

El artículo 82 de la Ley Hipotecaria exige para cancelar las inscripciones practicadas en virtud de escritura pública el consentimiento de la persona a cuyo favor se hubiera hecho la inscripción o una sentencia firme.

Ciertamente, según la doctrina de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 2 de noviembre de 1992. 27 de septiembre de 1999. 12 de septiembre y 2 de diciembre de 2000, 24 y 26 de septiembre de 2005, 14 de julio y 24 de septiembre de 2015, 9 de octubre y 4 de diciembre de 2017 y 22 de enero de 2018), este precepto no puede interpretarse de forma aislada, sino en congruencia con el conjunto del ordenamiento, y de él resulta que la admisión del puro consentimiento formal como título bastante para la cancelación no se conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, que responde, a su vez, al sistema civil causalista que exige la existencia y expresión de la causa que fundamenta dicha cancelación.

Es manifiesto que no consta que exista tal cancelación de la inscripción y menos con expresión de la causa que la fundamenta, en su caso.

Quinto. Desde el punto de vista de la realidad física. No se quiebra el principio de tracto sucesivo que se consagra en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria con la inscripción que ordena el mandamiento judicial.

Según establece el artículo 198 de la Ley Hipotecaria la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto, entre otros procedimientos, por medio del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

En el presente caso, ha quedado acreditado en el procedimiento judicial que existe la finca objeto de inscripción, como parte determinada de la registral n.º 1994 de Chipiona.

Efectivamente, tal acreditación ha tenido en el procedimiento judicial con una resolución favorable a la justificación del dominio, probada de forma documental a través

de los contratos aportados al procedimiento con el escrito inicial que lo promovía, pero además, de una forma más técnica a través de la aportación al procedimiento de los diferentes informes periciales del perito Don J. J. N., que han llevado al Juzgador y al Ministerio Fiscal a concluir y considerar que se acredita la descripción que se la da a la participación primera de la finca y que ésta no afecta a otros copropietarios.

En el Auto presentado a inscripción se establece textualmente lo siguiente:

«Emitido informe por el arquitecto técnico D. J. J. N., tras las alegaciones formuladas por el promotor del expediente y la representación de Bigcrim S.L., el Ministerio Fiscal informó con fecha 23 de febrero de 2015, en el sentido de adherirse a la [sic] alegaciones formuladas por Bigcrim, considerando necesario que por el Perito Sr. J. N. se acredite que las mediciones practicadas no afectan a otros copropietarios de la finca.

Sexto. Redactado nuevo informe por el perito arquitecto técnico Sr. J. N., se dio traslado al Ministerio Fiscal por diligencia de ordenación de 15 de mayo de 2017, y evacuando el traslado conferido, dice el Ministerio Fiscal "que al reunirse todos y cada uno de los requisitos que se establecen en los artículos 201 de la Ley Hipotecaria y siguientes, así el 272 y concordantes, informa favorablemente a la reanudación del tracto sucesivo de la finca, tras el último informe pericial aportado respecto a la realidad física de las fincas colindantes, que no se ven afectadas por la del solicitante, e interesa que se ponga en conocimiento del Registro de la Propiedad a los efectos oportunos"».

Las partes personadas no han formulado alegaciones.

Ello hay que ponerlo en relación con el contenido del Registro y concretamente con lo establecido en la certificación registral (...) que establece:

«2) Titularidad: Aparecen inscritas las citadas partes determinadas de ésta finca a favor de las personas que se indican:

a) Por la inscripción Primera, de posesión, en la parte que no ha sido cancelada por las inscripciones 11.^a, 12.^a, 21.^a y 31.^a, caso de existir alguna porción de la parte determinada inicial, de lo que no existe constancia en el Registro a favor de don J. M. R...».

De todo lo anterior se colige que verdaderamente existe una parte de la inscripción primera de la finca 1994 en la realidad física, acreditado por la prueba documental, testifical y los informes periciales practicados en el procedimiento judicial.

También se acredita que no figura cancelada en el Registro la inscripción primera y que por tanto la inscripción de dicha parte determinada a que se refiere el Auto contenido en el mandamiento judicial debe practicarse, pues se acredita que existe realmente en la realidad física, principalmente, a través de la prueba practicada en el procedimiento judicial y especialmente por la pericial del técnico don J. J. N.

Carece, por tanto, de fundamento la calificación del Registrador al basar la misma en la falta de constancia en el Registro de la inscripción de la parte determinada correspondiente a la inscripción primera de la finca 1994, dado que como hemos razonado no existe una cancelación total, sino parcial de la inscripción primera, operada por las sucesivas inscripciones 11.^a, 12.^a, 21.^a y 31.^a, lo que se completa con haberse acreditado en el procedimiento judicial que físicamente existe en la realidad la parte determinada que queda de dicha inscripción primera y que pertenece a don J. M. Z. M. y esposa, mis representados, cuyo dominio se declara justificado por medio del Auto dictado por el Juzgado».

V

El día 17 de octubre de 2019, don José Manuel Enríquez Bustos, registrador de la Propiedad de Chipiona, elaboró informe en defensa de su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe indicaba que, con fecha 8 de octubre de 2019, comunicó la interposición del recurso al Juzgado Mixto número 2 de

Sanlúcar de Barrameda, sin que se haya recibido en el Registro de la Propiedad respuesta a dicha solicitud.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en su redacción previa a la Ley 13/2015; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de marzo de 2008, 8 de enero de 2010, 9 de diciembre de 2010, 30 de abril de 2014 y 1 de junio de 2017.

1. La presente resolución tiene por objeto determinar si es posible reanudar el tracto sucesivo respecto a determinadas habitaciones o piezas de un inmueble, cuando ya constan inmatriculadas otras habitaciones o piezas del mismo inmueble.

2. Con carácter previo al examen de la cuestión planteada, y tratándose de la calificación de un documento judicial, este Centro Directivo ha afirmado reiteradamente (vid., por todas, la Resolución de 17 de marzo de 2008), 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.

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 una extralimitación del juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 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 la práctica de la inscripción.

3. Entrando en la materia objeto del recurso, nos hallamos ante el problema de si es posible reanudar el tracto sucesivo respecto a determinadas habitaciones o piezas de un inmueble, cuando ya constan inmatriculadas otras habitaciones o piezas del mismo inmueble, y para dilucidar esta cuestión hemos de comenzar indicando que el inmueble sobre el que versa el recurso obedece a la tipología que vulgarmente pudiéramos denominar como «casa de vecinos» o propiedad horizontal de hecho, en el que existen zonas comunes, junto con otras zonas o piezas que son susceptibles de propiedad separada y especial; es decir, no se ha pretendido la reanudación del tracto sucesivo de una participación indivisa de una finca, sino de una parte concreta de dicho inmueble.

Examinado el historial de la finca, resulta que en su inscripción 1.^a aparece inscrita la totalidad de la finca, habiéndose cancelado dicha inscripción 1.^a en cuanto a determinadas partes de la misma, que se han inscrito a nombre de otras personas, pero es indudable, a la vista de dicho historial, que el inmueble en su total realidad física, aparece inscrito, aunque no esté descrito conforme a la realidad extrarregistral.

Estando inmatriculada la totalidad de la finca a la que se refiere el expediente de dominio, y habiéndose declarado en el título judicial, justificado el dominio de una parte del mismo, no puede entenderse que falta el requisito del tracto, puesto que dicha falta de tracto queda suplida precisamente por el expediente judicial tramitado con la indicada finalidad (artículos 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la

Ley 13/2015), en la que ha habido intervención del ministerio fiscal por dos veces, con solicitud de informes periciales.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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, 10 de diciembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.