

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

2930 *Resolución de 6 de febrero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de San Clemente a la inscripción de un auto conclusivo de un expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo de una finca.*

En el recurso interpuesto por el procurador de los tribunales, don E. S. J. R., en nombre y representación de los cónyuges don R. S. L. y doña R. S. G., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de San Clemente, doña Gema Reig Palmero, a la inscripción de un auto conclusivo de un expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo de una finca.

Hechos**I**

Se presenta en el Registro testimonio de auto por el que se declara justificado el dominio a favor de los promotores, a los efectos de la reanudación del tracto sucesivo de una finca. Del mismo resulta que la esposa promotora adquirió la finca por herencia de su madre, que es la titular registral, habiendo aportado con posterioridad la misma a la sociedad de gananciales que tiene con su esposo.

II

La registradora suspende la inscripción en méritos de la siguiente nota: «Entrada 1462 Asiento 241 del 47 Fecha de entrada 14/10/2011 Presentante: J. R., E. S. Interesados: R. S. L. Naturaleza: judicial Objeto: expediente de dominio Protocolo: 368/2010 Notario: 1.ª Instancia 1 de San Clemente Examinado el precedente documento, se suspende la inscripción del mismo, por lo siguiente: Hechos El expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo es un medio excepcional, que tan solo se admite cuando ha existido una ruptura en la cadena de titularidades. En el supuesto de hecho será necesario hacer la herencia de doña M. J. G. P. y determinar la transmisión de la finca a su hija promotora del expediente y presentar luego la aportación a gananciales -artículo 101 de la L. H., 286 R. H.-Fundamentos de Derecho. Primero.-Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación -entre otros extremos- a «los obstáculos que surjan del Registro», a la «legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción», a «las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos», y a «la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de la circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad». Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los «documentos públicos autorizados o intervenidos por notario», por el nuevo artículo 143 del Reglamento Notarial, redactado por Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye «podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias». Calificación Calificado el título a la vista de los Libros del Registro y de los Fundamentos de Derecho expuestos suspendo la inscripción por el defecto antes citado en los hechos. Puede interponerse (...) San Clemente, veinte de octubre del año dos mil once La registradora (firma ilegible), Fd. Gema Reig Palmero».

III

Los recurrentes impugnan la calificación alegando: que son dos las transmisiones que se suplen, la herencia y la aportación a los gananciales; que, como resulta del auto, la declaración se hace a pesar de no constar documentalmente la transmisión, en la medida en que no se ha formulado oposición y ha existido aquiescencia del Ministerio Fiscal; y, que la obtención de la titulación intermedia es costosa, pues el fallecimiento de la titular registral ocurrió hace más de treinta años.

IV

La registradora se mantuvo en su criterio, remitiendo el expediente a este Centro Directivo, con fecha 28 de noviembre de 2011.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 20, 40 y 201 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 1 de noviembre de 1990, 12 de marzo de 1999, 7 de enero y 18 de marzo de 2000, 27 de julio de 2001, 1 de abril y 15 de noviembre de 2003, 5 de noviembre de 2004, 12 de mayo de 2005, 24 de febrero de 2006, 14 de junio de 2007 y 22 de diciembre de 2010, entre otras.

1. En el presente recurso se pretende la inscripción de un expediente de reanudación del tracto sucesivo. De la documentación resulta que los cónyuges promotores del expediente adquirieron la finca por aportación de la esposa a la sociedad de gananciales. La esposa la adquirió por herencia de su madre, que es la actual titular registral. El único defecto atribuido por la registradora es el de que no hay una verdadera interrupción de tracto.

2. La primera cuestión que se discute en el presente recurso es la posibilidad de reanudar el tracto sucesivo interrumpido, por medio del oportuno expediente de dominio, cuando la esposa (que luego aportó la finca a la sociedad de gananciales) adquirió la finca por herencia de la titular registral, o bien, como estima la registradora es preciso realizar la partición de dicha herencia, además de los correspondientes documentos sucesorios.

3. La cuestión ha sido resuelta por esta Dirección General, pues como ha señalado en reiteradas ocasiones (véanse las Resoluciones citadas en el «Vistos») no cabe acudir al expediente de reanudación de tracto, cuando no existe propiamente tracto interrumpido. Esto ocurre en los supuestos en los que el promotor ha adquirido del titular registral, incluso cuando adquirió de sus herederos (Resolución de 15 de noviembre de 2003). La razón es el carácter excepcional y supletorio de este expediente respecto de los supuestos de rectificación de inexactitud registral contemplados en la legislación hipotecaria que considera como supuesto normal el de la aportación del título correspondiente (cfr. artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria).

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, 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, se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha intervenido necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento o, como ocurre en el presente caso, sus herederos, y de ahí que el artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios; y, c) porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro, 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, o incluso, en un acuerdo verbal, cuya fehaciencia no se acredita.

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