

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6588 *Resolución de 30 de abril de 2014, 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 de San Bartolomé de Tirajana n.º 1 por la que se deniega la inscripción del decreto por el que se resuelve un expediente de dominio, tramitado para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por doña H. L. G., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana número 1, doña Aitana Hernández García, por la que se deniega la inscripción del Decreto por el que se resuelve un expediente de dominio, tramitado para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Hechos

I

Por auto de fecha 10 de julio de 2008, se resolvió el expediente de dominio, tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de San Bartolomé de Tirajana, bajo el número 740/2005, incoado para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, sobre una finca perteneciente a dicho Registro.

II

Presentado el indicado documento en el Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «La que suscribe, Aitana Hernández García, registradora de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana, número uno, hace constar que: Hechos Presentado el 16 de diciembre de 2013, bajo el número de entrada y asiento del Diario indicados en el encabezamiento, el testimonio del auto de fecha 10 de julio de 2008, recaído en el procedimiento de expediente de dominio 740/2005 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número Siete de San Bartolomé de Tirajana, y practicada su calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y artículo 100 de su Reglamento, resulta/n el/los siguiente/s defecto/s subsanable/s Fundamentos de Derecho - Defecto 1.º: Se dice que la finca tiene menos cabida de la que figura en el Registro.—En el Auto firme dictado en expediente de dominio para la reanudación del tracto de la finca 4563, se dice que la finca mide 1.000 m². Dicha finca según el Registro tiene una superficie de 2.293 m².—Existe por lo tanto, una disminución de cabida no justificada, y si bien es cierto que la legislación hipotecaria sólo se ocupa de los excesos de cabida, también lo es que la legislación más moderna (art. 53 Ley 13/96) se refiere a la rectificación de cabida, y no sólo al exceso. Y ello porque la disminución de cabida debe también ser justificada, pues, de no ser así, se corre el peligro de la desinmatriculación, amén de que puede ser un medio para eludir las formas —y sus garantías— en la transmisión de porciones a colindantes, y, además, en ello puede haber riesgo para terceros (acreedores y legitimarios) y fraude a la legislación del suelo y a la fiscal, RRDGRN 16-6-2003, 3-1-2006.—En caso de que la finca de 1.000 m² de la que se declara justificado el dominio de Doña H. L. G. procediera por segregación de otra finca de mayor superficie, es necesario aportar la preceptiva licencia de segregación para finca rústica expedida por el Ayuntamiento. Artículos 24 y 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias; artículos 78 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre Actos de Naturaleza Urbanística; y artículo 166 del Real Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, que aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio

de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.—Defecto 2.º: Hay dudas en la identidad de finca objeto de reanudación del tracto.—En el Auto se ordena la reanudación del tracto respecto 1.000 m² de la finca registral 4.563; del Registro y de una copia de documento privado de compraventa de fecha 3 de junio de 1986 celebrada entre D. D., D. M., Dña. F. y Dña. P. L. A. y D. F. L., que se aportó al expediente de reanudación del tracto según antecedente segundo del Auto y que también se aportó a este Registro, resulta que en realidad la finca de 1.000 m² de la que resulta justificado el dominio de Doña H. L. G., procede por segregación de la finca 4.569 (no de la 4.563) que aparece inscrita en el Registro a nombre de D. D., D. M., Dña. F. y Dña. P. L. A., con una superficie de 78.610 m² y con una descripción coincidente con la contenida en la copia del documento privado de compraventa citado. Artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario. - Defecto 3.º: No se ha citado en el procedimiento a Doña C. A. P., que en el Registro aparece como titular del usufructo vitalicio de la mitad de un tercio de la finca 4.563, ni se acredita su fallecimiento como causa de extinción de dicha titularidad, artículo 20 de la Ley Hipotecaria relativo al tracto sucesivo, artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria en cuanto al expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo y artículos 513 del Código Civil y 192 Reglamento Hipotecario, en cuanto a la extinción del usufructo por fallecimiento del usufructuario. Del Antecedente cuarto del Auto presentado resulta que se citó en concepto de titulares registrales a D. D., D. M., Dña. F. y Dña. P. L. A. Falta pues citación a Doña C. A. P. titular registral del usufructo. No bastando la convocatoria mediante edictos a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción, para entender que se le haya hecho la citación en debida forma que exige el artículo 202.1 de la Ley Hipotecaria. En materia de calificación de documentos judiciales, el principio de tutela judicial efectiva ha de prevalecer sobre el de respeto y colaboración en la ejecución de las decisiones judiciales. Y ello por exigirlo así el principio constitucional de tutela judicial efectiva, que impone la proscripción de la indefensión, y que, en materia de calificación de documentos judiciales, ha de anteponerse a la obligatoriedad que tienen los Registradores de respetar y colaborar en la ejecución de los pronunciamientos judiciales, artículos 100 del Reglamento Hipotecario, 24 de la Constitución Española y RDGRN 30-10-2002 entre otras. A menos que conforme a lo expuesto en el defecto 2.º, resulte que efectivamente la finca respecto de la que se reanuda el tracto procediese por segregación de la 4.569 en la que sus cuatro titulares registrales sí han sido citados, con la salvedad que resulta del defecto que sigue. - Defecto 4.º: Respecto de una cuarta parte indivisa de la finca registral 12.556 —antes 4.569— se encuentra presentada y pendiente de despacho una escritura de compraventa, por la que doña M. P. E. L. A., transmite dicha participación a doña M. H. L.—Asiento (...) del Diario (...) de fecha 5 de noviembre de 2013 y del tenor literal siguiente: «A las dieciséis horas y cincuenta y cinco minutos, doña M. H. L. presenta una copia autorizada de la escritura otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, el 19 de octubre de 2012, ante el notario don Juan Alfonso Cabello Cascajo, número (...) de su protocolo, en unión de escritura de rectificación otorgada en Las Palmas de Gran Canaria, el 5 de noviembre de 2013, ante el notario don Juan Alfonso Cabello Cascajo, número (...) de su protocolo, por la que doña M. P. E. L. A. vende a doña M. H. L., que compra, 1/4 parte indivisa, de la finca siguiente: Rustica.—Trozo de terreno de arrifes en su mayor parte y arrifes donde llaman Montaña Baja de la Data, que es la finca 12566 —antes 4569—, al folio (...) del Tomo (...) Libro (...)» En el procedimiento no se ha citado a doña M. H. L., que de llegar a inscribirse dicha escritura aparecerá en el Registro como titular de una cuarta parte indivisa de la finca.—Artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria relativos al tracto sucesivo, artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria en cuanto al expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo.—No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.—La presente nota de calificación (...) San Bartolomé de Tirajana, 30 de diciembre de 2013.—La registradora (firma ilegible)».

III

Mediante escrito fechado el día 18 de febrero de 2014, doña H. L. G. interpuso recurso contra la antes referida nota de calificación, esgrimiendo los siguientes argumentos: «Primero.—El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente el documento judicial alegándose la existencia de los siguientes defectos: Defecto 1º: Se dice que la finca tiene menos cabida de la que figura en el Registro. En el auto firme dictado en el expediente de dominio para la reanudación del tracto de la finca 4.563, se dice que la finca mide 1.000 m². Dicha finca según el Registro tiene una superficie de 2.293 m². En el contrato de compraventa privado de fecha 3 de Junio 1986 que obra en los Autos del expediente de dominio dice: «I.—Que los hermanos L. A., Don D., Don M. C., Doña F. y Doña P. L. A., son dueños en pleno dominio de la siguiente finca: Trozo de terreno de arrifes, en su mayor parte y secano en la Montaña de la Data, del término municipal de S. Bartolomé de Tirajana, que mide diez hectáreas, cincuenta y siete áreas y doce centiáreas. Inscripción.—La finca aparece inscrita en el Registro de la Propiedad, al Tomo (...) Libro (...) Tomo (...) Finca n.º 4.563, inscripción 1.ª, artículo 205. De la finca anteriormente descrita, sus titulares segregan, en el día de hoy, la siguiente, como finca independiente, y que se describe: Trozo de terreno, sito donde llaman la Montaña de la Data, término municipal de San Bartolomé de Tirajana, con una superficie de mil metros cuadrados, y linda: al Norte, con terrenos de herederos de la Doña M. J. L. L., en line de 25,84 metros; al Sur, con la misma longitud de 25,84 metros, con Carretera de Servicio; al Naciente, en línea de 38,70 metros, con parcela n.º 6 de los vendedores y al Poniente, en igual longitud, con parcela n.º 4 de D. S. Z. O.» A la vista de lo anterior y teniendo la finca objeto del presente expediente de dominio una superficie de 1.000 m², tal y como consta en autos, es evidente que se han llevado a cabo numerosas segregaciones de la finca inicial, y en todo caso dicho extremo no fue advertido en la Certificación expedida por el Registro en fecha 16 de Junio 2004 (Certificación que igualmente fue aportada a los presentes autos!). En la referida certificación se describe la finca como sigue: «Rústica.—Suerte de terreno de secano por encima del Estanque de la Media Fanega, en San Bartolomé. Mide cinco celemines más o menos, o veintidós áreas, noventa y tres centiáreas. Linda: naciente orilla del alto del Angosto; Poniente, con el pie del risco; Norte, de don A. L. L., y Sur, de don F. L. L. Sin cargas. Valor ciento cincuenta pesetas. Don M. L. L., dueño de esta finca, falleció testado y en la partición de sus bienes se la adjudicaron proindiviso; la mitad de un tercio en usufructo vitalicio, su viuda doña C. A. P. y la nuda propiedad de parte más el pleno dominio del resto, por iguales partes, sus cuatro hijos D., M., F. y P. L. A.» Es del todo evidente que la finca objeto de Expediente de dominio tiene por tanto una superficie de 1.000,00 m² tal y como consta en la propia escritura de compraventa, y ello consta además en el Plan Parcial de Montaña La Data, en la que parcela figura con la misma superficie de 1.000,00 metros. Lo anterior es ratificado además por el certificado del arquitecto técnico Don J. A. M., de fecha 5 de julio 1999, en que consta tanto el plano parcelario como que la vivienda cumple las condiciones de habitabilidad, estabilidad, solidez y seguridad. En el presente caso, por tanto, no se eluden las formas —y sus garantías— en la transmisión de porciones a colindantes, y, además ni existe riesgo para terceros, ni fraude a la legislación del suelo. Lo que hay es una auténtica indefensión, toda vez que el Registrador hace caso omiso de una resolución judicial y se niega a llevar cabo una inscribir un auto judicial firme. Por otra parte indicar que la exigencia de «licencia de segregación para finca rústica» es de imposible cumplimiento y produce auténtica indefensión a esta parte, dado que es notorio que tal licencia no la facilita el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, dado que tiene paralizado —por motivos políticos— desde hace años la aprobación del Plan Parcial de Montaña La data, dentro del PGOU. Señalar igualmente que el terreno «rústico» es de facto una completa urbanización (por lo que no es rústico) y dentro de los límites de la finca se encuentra una vivienda unifamiliar con una antigüedad de más de veinte años. A pesar del que el Sr. Registrador afirma que la legislación hipotecaria no se ocupa de la disminución de cabida, aplica la correspondiente al «exceso de cabida», para argumentar su negativa a practicar la inscripción. El Auto que se prende inscribir es una resolución judicial que ordena una inscripción, es decir,

conforme a lo dispuesto en los artículos 118 de la Constitución Española y 17.2 de la Ley Orgánica del Poder judicial, la administración ha de sujetarse a o ordenado por las resoluciones judiciales. Además las cuestiones que son objeto de la nota de calificación ya fueron objeto de debate en el expediente de dominio, habiéndose practicado la prueba oportuna y lo que es inadmisibile es que la inscripción en el Registro se convierta en una suerte de segunda instancia que valora la resolución judicialñ firme. Defecto 2.º: Dudas en la identidad de finca objeto de reanudación del tracto. Los linderos de la finca objeto del presente expediente de dominio no son controvertidos: están definidos en la escritura, en los de la urbanización que se aportaron y en el certificado de antigüedad redactado por Arquitecto Técnico. Caso de que existir alguna duda –según el Registro se dice «ex novo» que la finca procede de segregación de la finca 4.569 y no de la finca 4.563, esta duda es achacable al propio Registro, dado que en la Certificación que obligatoriamente se ha de aportar al expediente de dominio se refiere a la finca 4.563, que fue la indicada en su día por el Registro! En todo caso éste defecto es fácil de subsanar si se tiene en cuenta la documentación que obra en autos! Defecto 3.º: No se ha citado en el procedimiento a Doña C. A. P. La citada Doña C. A. P., que en el Registro figura como titular del usufructo vitalicio de una mitad de un tercio de la finca, únicamente ha podido ser emplazada en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 16 de Diciembre 2005, así como por edictos que se fijaron en el Ayuntamiento de San Bartolomé de Tirajana, al estar en ignorado paradero. A ello se une que la citada C. A. P., tiene que haber fallecido hace tiempo, toda vez que la inscripción del usufructo data de hace más de 49 años! No siendo posible a esta parte acreditar ni fecha ni lugar de fallecimiento, debido a las disposiciones de la LOPD. Lo que sí ha de tener en cuenta el Registrador y así lo entendió su Señoría, que los hermanos L. A., Don D., D. M., Doña F. y Doña P., eran ya en el año 1986, los dueños de la finca transmitida, y así consta en documento privado de fecha 3 de junio 1986, que se aportó en su día al expediente de dominio. A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho (...) IV.–Art 118 C.E. Es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto. V.–Según la Dirección General del Registro, 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. arts. 1 EDL 1946/59, 40 EDL 1946/59 y 82 de la Ley Hipotecaria EDL 1946/59), 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 EDL 1946/59), 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 art. 40 a) de la Ley Hipotecaria EDL 1946/59contemple 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 HipotecariaEDL 1946/59), se hace posible 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 no queda asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. arts. 1.218 y 1.225 del Código Civil EDL 1889/1, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 1881/1, y 201 reglas 3.ª y 4.ª de la Ley Hipotecaria EDL 1946/59); esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del Registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidos, 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 aquellos supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquéllos, como por ejemplo,

la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral, o para la elusión de obligaciones fiscales); se impone, por tanto, una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación de 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 resulte así del Auto calificado, puede accederse a la inscripción. En el presente supuesto el promotor del expediente no adquirió del titular registral, sino que, entre éste y aquél existen transmisiones intermedias que no tuvieron acceso al Registro, por lo cual está plenamente justificada la utilización del expediente de dominio», y termina solicitando la revocación de la nota de calificación y la inscripción del título calificado.

IV

El día 3 de marzo de 2014 la registradora emitió informe en defensa de su nota y remitió el recurso, con sus documentos complementarios, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 9, 18, 20 y 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 51, 100, 272 y 286 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 y 11 de junio de 2013.

1. Se debate en el presente recurso la inscripción de un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Se suspende su inscripción en base a los siguientes defectos: 1.º La finca cuyo tracto se pretende inmatricular tiene, según el expediente de dominio, una superficie de mil metros cuadrados y según el Registro tiene una superficie de dos mil doscientos noventa y tres metros cuadrados, sin que se justifique la disminución de cabida o se aporte, en su caso, la correspondiente licencia de segregación; 2.º Dudas en la identidad de la finca objeto de la reanudación del tracto; 3.º No se ha citado en el procedimiento a doña C. A. P., que en el Registro aparece como titular del usufructo vitalicio de la mitad de un tercio de la finca 4.563, ni se acredita su fallecimiento; y, 4.º Respecto de una cuarta parte indivisa de la finca registral 12.556 –antes 4.569– se encuentra presentada y pendiente de despacho una escritura de compraventa, por la que doña M. P. E. L. A., transmite dicha participación a doña M. H. L.

2. Como cuestión previa, ha de atenderse a la doctrina aplicable a la calificación de documentos judiciales, que subyace bajo los defectos apreciados por la registradora, y así lo pone de manifiesto el recurrente en su escrito de interposición del recurso. Como no podía ser de otra manera, de conformidad con el correspondiente mandato constitucional (artículos 117 y 118 de la Constitución Española), la doctrina de este Centro Directivo ha sido constante a la hora de reconocer 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. No obstante, 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 o juicio 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.

3. Sentada la posibilidad de calificar los documentos judiciales, en los términos antes vistos, se plantea la primera de las cuestiones, es decir, la posibilidad de inscribir el testimonio de un auto dictado en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido de una finca, que procede por segregación de otra que ya está inscrita, como así reconoce la recurrente en su escrito, sin que conste acreditado en el procedimiento que se obtuvo licencia para practicar dicha segregación.

En cuanto a la exigencia de la licencia, hay que tener en cuenta que el expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo está dirigido a la acreditación del dominio a favor del promotor del mismo, con relación a la finca tal como aparece inscrita en el Registro. Ahora bien, si como en el caso presente, el expediente no se refiere a la totalidad de la finca registral sino a parte que en su día se segregó, deben cumplirse los requisitos exigidos por la legislación urbanística y aportarse licencia de segregación o certificación del Ayuntamiento de innecesariedad de la misma (cfr. Resolución de 8 de enero de 2010) y por tanto procede la confirmación de la nota de calificación.

4. La segunda cuestión es la relativa a la identificación de la finca a la que se refiere el procedimiento, así como determinar si la calificación registral puede entrar en este extremo o debió calificarse tal circunstancia en el momento de expedir la certificación registral de dominio y cargas, necesaria para iniciar el procedimiento judicial.

En el presente caso, no nos hallamos ante un supuesto de duda de la registradora sobre la identidad de la finca, sino que se ha solicitado la certificación y se ha iniciado el procedimiento judicial sobre una finca distinta de la que fue objeto de transmisión a los promotores del expediente de dominio y dicha certeza no podía tenerse en el momento de expedirse la certificación, sino en el momento de calificar el testimonio del decreto judicial por el que se resuelve el expediente y del que resulta la certeza de que la finca cuyo dominio se declara, es otra distinta a la transmitida.

No se trata del caso de que se haya dado por el Registro certificación negativa –es decir, de que una finca no aparece inmatriculada–, y luego el registrador dude de que la finca descrita en el decreto judicial para ser inmatriculada, esté inscrita en todo o en parte. Aquí nos hallamos ante una solicitud de certificación para reanudar el tracto de una finca inscrita, que se identifica en la propia solicitud, y luego, a la vista del documento judicial y sus complementarios, se aprecia que se ha acreditado judicialmente la reanudación del tracto en cuanto a finca distinta de aquélla sobre la que se solicitó la certificación.

Es clara la doctrina de esta Dirección General, en cuanto al supuesto de que el registrador dude de la identidad de la finca en casos de inmatriculación por expediente de dominio (Resoluciones de 8 de junio y 8 de septiembre de 2009 y 4 de febrero de 2012, entre otras), pero esta doctrina no es extensible a los supuestos de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, en los que debe estar perfectamente identificada la finca sobre la que recae el expediente (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario) y sobre la que se reanuda el tracto (artículo 20 de la Ley Hipotecaria en relación con los artículos 200 y siguientes de la Ley Hipotecaria). Por lo que también en esto procede la confirmación de la nota.

5. La tercera cuestión que debe resolverse es la relativa a la notificación de los titulares registrales. En relación a este defecto, relativo a la inobservancia en la tramitación del expediente de reanudación de tracto de los preceptos referentes a las notificaciones a los titulares registrales o sus causahabientes, debe igualmente confirmarse.

Como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») la calificación registral de los documentos judiciales, consecuencia de la eficacia «erga omnes» de la inscripción y de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española, abarca no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar su indefensión, de forma que en el expediente de dominio para la reanudación del tracto, al haber de cancelarse la inscripción a favor del titular registral, debe resultar el

cumplimiento de los trámites legalmente previstos en cuanto a la forma de citación del titular registral y sus causahabientes.

En el presente caso, el auto ordena reanudar el tracto y cancelar la inscripción contradictoria y enumera a los titulares registrales citados, sin incluir en dicha enumeración a doña C. A. P., que es titular del usufructo vitalicio de una participación indivisa de la finca 4.563, con lo que queda claro que, en cuanto a esta titular registral, no se han cumplido las exigencias previstas para notificaciones, en los preceptos que regulan el expediente de dominio tramitado, sin que pueda tenerse en cuenta la documentación presentada con posterioridad, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 202.1 de la Ley Hipotecaria, para el supuesto de que la inscripción contradictoria que se pretende cancelar tuviese más de treinta años, exige que el titular de la misma haya sido citado en debida forma y no hubiere formulado oposición; y, el artículo 286 del Reglamento Hipotecario determina que el auto aprobatorio del expediente de dominio, cuando se trate de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, necesariamente expresará que se han observado los requisitos exigidos, según los casos por el artículo 202 y la forma en que se hubieren practicado las citaciones de la regla tercera del artículo 201 de la misma Ley.

Para el caso de que se entienda que la reanudación del tracto se refiere a la finca 4.569 y en cuanto a la citación a doña M. H. L., cuya adquisición se encuentra presentada en el registro y aún no inscrita, será necesaria la notificación en la forma prevista en el artículo 202.2 de la Ley Hipotecaria, si dicho título se llega a inscribir. Pero no será posible practicarla en el seno del presente expediente de dominio, puesto que éste estaba ya terminado y concluida la fase de notificaciones a la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa. De nada sirve que se le notifique una resolución firme, ya que lo que debe notificarse es la tramitación del expediente para que pueda comparecer y alegar lo que a su derecho convenga. De manera que, si dicha compraventa llega a inscribirse, antes del testimonio del decreto, surgirá del Registro un defecto insubsanable (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, estas dudas no pueden resolverse en el presente expediente mediante la aportación, en sede de recurso, de documentos que no fueron tenidos en consideración al tiempo de realizarse la calificación ahora recurrida.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 30 de abril de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.