

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14169** *Resolución de 1 de diciembre de 2015, 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 Cebreros, por la que se suspende la inscripción de un testimonio del auto relativo a un expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por don J. A. G. D., abogado, en nombre y representación de don J. G. E. y doña G. M. P., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Cebreros, don Francisco Javier Álvarez de Mon y Pan de Soraluze, por la que se suspende la inscripción de un testimonio del auto relativo a un expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido.

#### Hechos

##### I

Mediante testimonio expedido por doña M. A. J. F., secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Arenas de San Pedro, del auto de fecha 22 de abril de 2015, dictado en el procedimiento número 447/2014, de expediente de dominio de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, se ordenó la inscripción de la finca registral número 2.141 del Registro de la Propiedad de Cebreros a favor de don J. G. E. y doña G. M. P.

##### II

Presentado el indicado testimonio en el Registro de la Propiedad de Cebreros, dicho testimonio fue calificado negativamente con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Cebreros Previa calificación registral y en virtud de testimonio de Auto dictado el veintidós de abril de dos mil quince, por el Juzgado 1.ª Instancia e Instrucción N.º 2 de Arenas de San Pedro, n.º de procedimiento 447/2014 sobre expediente de dominio de reanudación de tracto, presentado el 10/07/2015 bajo el asiento 1789 del Diario 84, acreditada la liquidación del impuesto en fecha 10 de julio de 2015, se extiende la siguiente nota de calificación: 1. Del Registro, y tal y como consta en el antes referido documento, los titulares de la finca, por cuartas e iguales partes indivisas, son los esposos Don J. J. S. M. y Doña V. D. F., los esposos Don J. T. D. y Doña R. P. E., y los esposos Don D. S. M. y Doña E. R. P., según la inscripción 1.ª, practicada en fecha 9 de mayo de mil novecientos ochenta y uno, y Doña P. M. C., según la inscripción 2.ª, practicada en fecha 29 de agosto de 1992; en el párrafo cuarto del antecedente de hecho primero se expresa: “Con fecha 9 de julio de 1983, y formalizando contrato de compraventa privado D. D. S. M., vende la citada a D. M. B. R.”, sin que del contenido del mismo se desprenda que el citado vendedor, Don D. S. M., o bien, en ese momento era dueño de la totalidad de la finca, o actuaba en su propio nombre y en el del resto de los titulares registrales, o si el objeto del expediente de dominio es solo con respecto a la cuarta parte indivisa de la que él era dueño, extremo que debe aclararse, conforme a los art. 9 y 18 y 20 L.H. y 100 R.H.; 2. En el antecedente de hecho segundo, al final del mismo se expresa: “... mediante edictos que se fijarán en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y Juzgado de Arenas de San Pedro y...” cuando la finca objeto del expediente corresponde al término municipal de Santa María del Tiétar, sin que resulte del expresado documento que los edictos se hayan fijado en el Ayuntamiento del referido municipio de Santa María del Tiétar, conforme a los art. 9, 18 y 201.3ª L.H. y 100 R.H.; 3. El precedente documento, en su antecedente segundo expresa: “... se acordó

citar a Don J. J. S. M., V. D. F., D. S. M., E. R. P., J. T. D., R. P. E., P. M. C., M, B. R., F. C. B., como personas de quien proceden las fincas, por edictos, dado su ignorado paradero,...”, y en el antecedente tercero se dice: “Publicados los edictos y citadas las personas expresadas en la providencia de admisión a trámite de la solicitud, en su domicilio y por edictos,...”, sin que resulte del documento que Doña P. M. C., dueña de una cuarta parte indivisa de la finca, según la inscripción 2.ª, practicada el 29 de agosto de 1992, desde cuya fecha no han transcurrido treinta años, haya sido citada en debida forma, conforme establece el párrafo tercero del art. 202 de la L.H., que dice: “Si el titular del asiento contradictorio de menos de treinta años de antigüedad o sus causahabientes no comparecieren después de haber sido citados tres veces –una de ellas, al menos, personalmente–, se les tendrá por renunciantes a los derechos que pudieran asistirles en el expediente, y esta será también inscribible”, y Resoluciones D.G.R.N. de fechas 7 de julio y 2 de julio de 2001, 9 de octubre de 2002, 3 de febrero de 2004 y 5 de agosto de 2006, entre otras; por lo que se suspende la inscripción solicitada hasta la subsanación y aclaración de los defectos expresados. No se toma anotación preventiva por no haber sido solicitada, conforme al Art. 65 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente calificación (...) Cebreros, 31 de julio de 2015 El registrador (firma ilegible). Fdo. Javier Álvarez de Mon y Pan de Soraluze».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. G. D., abogado, en nombre y representación de don J. G. E. y doña G. M. P., interpuso recurso, mediante escrito de fecha 10 de septiembre de 2015, exponiendo, resumidamente: La calificación debe ser revocada al ser «lesiva para los intereses de mis representados y no ajustada a derecho». En este sentido, y en cuanto al defecto primero reflejado en la nota de calificación, considera que «los promotores del expediente, lo hacen en relación a la totalidad de la finca, que estos adquieren, de D. F. C. B. por contrato privado de compraventa con fecha 1 de agosto de 1989, así se reconoce en el antecedente de hecho n.º 1 del auto 447/2014 (...). Se han acompañado los documentos acreditativos del derecho de los promotores, la certificación del estado de la finca en el Catastro y la certificación del Registro de la Propiedad (arts. 201.2.ª.a de la LH y 275 del RH), al Juzgado de 1.ª Instancia. Entre el acto de compraventa de los titulares registrales y los promotores del expediente, se llevaron a cabo dos contratos de compraventa, y siempre en relación a la totalidad de la finca, tal es así, que se solicitó al Juzgado, que se citar no sólo a los titulares registrales inscritos, sino también a todos los intervinientes de la cadena sucesiva de contratos. Se ha de manifestar por esta parte que la naturaleza del expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo, es un expediente de jurisdicción voluntaria, que si hubiera oposición de alguna parte se pasaría a la jurisdicción contenciosa, teniendo como finalidad, no declarar el dominio a favor de una persona, ya que esto no se discute, y en su caso se solventaría por la acción declarativa de dominio, sino dotar de un título supletorio a quien pretende la inscripción para poder cumplir con el principio de tracto sucesivo, ya que su titulación formal conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria no deriva del titular registral. De tal manera que al estar en sede de jurisdicción voluntaria, le corresponde al Juez y al Ministerio Fiscal, velar por la corrección del procedimiento y por el cumplimiento de todos los requisitos legales dictando el auto y dotándolo de firmeza cuando cumplidos dichos requisitos no se haya mostrado ninguna oposición al mismo. La finalidad de las notificaciones derivadas de este expediente, en cuanto a las inscripciones contradictorias de más de treinta años, así como para las inscripciones de menos de treinta años, tienen por objeto evitar la indefensión de quienes aparecen como titulares registrales, de tal manera que el ejercicio de las posibles acciones por parte de estos quedan al margen del control registral y será el Juez quien debe decidir si dicta o no el acto aprobatorio». En relación al segundo de los defectos apuntados anteriormente, entiende el recurrente que «no suscita ninguna duda a esta parte que los mismos se publicaron en el Ayuntamiento de Santa María del Tiétar, como no podría ser de otra manera, municipio en el que se encuentra ubicada la finca, no obstante el citado extremo, deberá quedar acreditado por el

Juzgado». Por último, en cuanto al tercero de los defectos, expone que «los promotores del expediente, aportaron como no puede ser de otra manera y en cumplimiento al art. 201 regla 2.ª de la Ley Hipotecaria la Certificación del Registro de la Propiedad ante el Juzgado correspondiente, donde aparecen los titulares registrales entre ellos, una inscripción de menos de treinta años (...) En el antecedente de hecho 3.º del auto, se manifiesta por el Juzgado que “Publicados los edictos y citadas las personas expresadas en la providencia de admisión a trámite de la solicitud, en su domicilio y por edictos, transcurrido el plazo de diez días, sin que compareciera persona alguna oponiéndose a la solicitud deducida...”».

## IV

El registrador recurrido emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 29 de septiembre de 2015, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 18, 20, 200, 201, 202 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de julio de 1991, 19 de octubre de 1999, 9 de octubre de 2000, 18 de enero de 2001, 2 de octubre de 2001, 18 de junio de 2002, 16 de marzo de 2005, 9 de marzo, 13 de abril, 11 de julio y 14 y 20 de octubre de 2009, 27 de julio de 2010 y 10 de enero, 24 de junio y 6 de octubre de 2011.

1. En primer lugar indica el registrador en su nota de calificación de fecha 31 de julio de 2015 que el mismo «suspende la inscripción solicitada hasta su subsanación y aclaración de los defectos expresados», y en el informe en defensa de calificación expone que «más que una suspensión en sentido estricto por defectos confirmados a juicio del registrador, unas dudas para las que se solicita la oportuna aclaración». Ante tal afirmación debe este Centro Directivo recordar la inexcusable obligación del registrador de calificar los documentos presentados al amparo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, función calificadora que necesariamente deberá desembocar o bien en la práctica de los correspondientes asientos registrales, bien en la emisión de una nota de calificación en que, previa fundamentación jurídica y con expresión de los medios de subsanación, se suspenda o deniegue tal práctica. En ningún caso prevé la legislación hipotecaria una solicitud de información adicional que no implique una calificación formal, calificación que garantizará los correspondientes derechos del presentante o interesado mediante la oportuna prórroga del asiento de presentación así como la posibilidad de entablar los correspondientes recursos contra la misma. Por tanto no cabe sino concluir que, pese a la afirmación contenida en el informe en defensa de su calificación, la actuación registral enjuiciada en el presente expediente es una calificación en cuya virtud se suspende la inscripción del anteriormente citado mandamiento.

2. El primero de los defectos alegados y recurridos es, a juicio del registrador, la indeterminación del objeto del expediente de dominio, al plantear la posibilidad de que el mismo se extienda o bien al pleno dominio de la finca anteriormente citada o simplemente a una cuota dominical, la cuarta parte indivisa de la que don D. S. M. era dueño. Para ello hay que remitirse a la propia expresión del mandamiento expedido por el letrado de la Administración de Justicia. Así, en el documento judicial se indica expresamente, en el antecedente de hecho primero, que «los promotores del expediente son dueños de la finca» registral en cuestión, sin realizar mención alguna respecto de una cuota dominical de la misma. De igual manera en la parte dispositiva se expone que «se declara justificado el dominio de D./Dª. J. G. E., G. M. P. sobre la finca».

Si bien es cierto que tales manifestaciones judiciales no albergan duda alguna sobre el objeto del expediente, el pleno dominio de la finca, no lo es menos que la expresión de los títulos traslativos no documentados es cuanto menos ambigua, con lo que la cuestión

discutida debería entonces referirse en la posibilidad de que la calificación registral se extendiera a este extremo.

En tal sentido ha de señalarse con carácter previo que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que tratándose de calificación de documentos judiciales, el registrador ha de limitarse, al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, sin entrar a valorar sobre el acierto intrínseco de la decisión judicial que en aquéllos se contiene, pues, ello supondría interferirse en la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales, de acuerdo con los artículos 117 del Constitución Española, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario. En consecuencia, y tratándose de un auto recaído en expediente de dominio, por el que se ordena reanudar el tracto registral sobre determinada finca a favor del promotor, auto que es, por sí solo, título hábil para tal inscripción (cfr. artículo 201.6 de la Ley Hipotecaria), sin que pueda extenderse la calificación al estudio de los títulos de adquisición justificativos del dominio y si efectivamente recaen sobre la totalidad del bien o sobre una cuota indivisa del mismo, ateniéndose al sentido literal de las manifestaciones expresadas en el mencionado mandamiento. Debe recordarse que el artículo 285.2 in fine del Reglamento Hipotecario, determina que «...sin que se pueda exigir al que promueva el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho». Consecuentemente este defecto debe ser revocado.

3. Respecto del segundo defecto, en el mandamiento consta que se han publicado los edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y Juzgado de Arenas de San Pedro, siendo así que la finca se encuentra ubicada en el término municipal de Santa María del Tiétar.

El artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria determina que «se convocará a las personas ignoradas y a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada por medio de edictos. Éstos se fijarán en los tabloneros de anuncios del Ayuntamiento y del Juzgado a que pertenezca a finca, a fin de que, dentro de los diez días siguientes a la citación o a la publicación de los edictos puedan comparecer ante el Juzgado para alegar lo que a su derecho convenga».

Por su parte 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 citado artículo y la forma en que se hubieran practicado las citaciones de la regla 3.ª del artículo 201 de la misma Ley».

El propio recurrente entiende que se trata de un error, al afirmar que «no suscita ninguna duda a esta parte que los mismos se publicaron en el Ayuntamiento de Santa María del Tiétar, como no podría ser de otra manera, municipio en el que se encuentra ubicada la finca, no obstante el citado extremo, deberá quedar acreditado por el Juzgado».

4. El tercer defecto consiste en que no consta la forma en que han sido citados los titulares registrales del asiento contradictorio con antigüedad inferior a treinta años.

Este defecto debe ser confirmado. El apartado segundo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria determina que: «Los expedientes tramitados con arreglo al artículo anterior serán inscribibles, aunque en el Registro apareciesen inscripciones contradictorias siempre que éstas tengan más de treinta años de antigüedad y el titular de las mismas haya sido citado en debida forma y no hubiere formulado oposición. También serán inscribibles, aunque las inscripciones contradictorias sean de menos de treinta años de antigüedad, si el titular de las mismas o sus causahabientes hubieren sido oídos en el expediente. Si el titular del asiento contradictorio de menos de treinta años de antigüedad o sus causahabientes no comparecieren después de haber sido citados tres veces —una de ellas, al menos, personalmente—, se les tendrá por renunciantes a los derechos que pudieran asistirles en el expediente, y éste será también inscribible».

En los expedientes de reanudación de tracto interrumpido, por cuanto constituyen excepción al principio de tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), adquiere especial importancia el estricto cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que regula los diversos supuestos de citación y participación del titular

registral en los indicados expedientes, como norma protectora de sus derechos, atendiendo al efecto cancelatorio que implican de las inscripciones contradictorias. Por eso debe constar en el auto la forma en que se han practicado las notificaciones (cfr. artículo 286 del Reglamento Hipotecario).

Ello no es sino consecuencia del principio de legitimación registral, conforme al cual, a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular registral en la forma determinada por el asiento respectivo, y del más genérico principio constitucional de interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución).

Del testimonio del auto presentado no resulta si los titulares de derechos derivados de asientos de menos de treinta años fueron oídos o si fueron citados, al menos, una vez personalmente. Por lo que el documento no puede inscribirse, pues, si bien es cierto, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), que el registrador debe respetar y cumplir las resoluciones judiciales, no lo es menos 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. artículo 100 del Reglamento Hipotecario).

En consecuencia, es necesario que resulte de la documentación presentada en qué forma se han practicado las notificaciones para que el registrador pueda calificar que las mismas se han realizado en la forma prevista por las normas. La razón es el carácter excepcional y supletorio de este expediente respecto de los supuestos de rectificación de inexactitud registral contemplados en la legislación correspondiente (cfr. artículo 40.1.º de la Ley Hipotecaria). En este contexto es función principal del registrador comprobar que el titular registral ha sido llamado al procedimiento con las garantías exigidas en las normas, lo cual no es sino aplicación del principio constitucional de tutela judicial efectiva, una de cuyas manifestaciones en el ámbito registral se concreta en el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Esta calificación entra en el ámbito de la calificación registral a los efectos de la inscripción de la resolución judicial en el Registro (véase artículo 100 Reglamento Hipotecario), sin que ello signifique en absoluto entrar en la validez, corrección o justicia de la decisión judicial, extremo éste que queda al margen de las competencias calificadoras de los registradores.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada respecto del primer defecto y desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación respecto de los restantes, 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 diciembre de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.