

5.º de la Ley de Propiedad Horizontal permite, teniendo en cuenta la naturaleza del procedimiento, acudir al expediente de dominio para obtener la declaración pretendida por los recurrentes, como posibilidad complementaria de las restantes formas de lograr la inscripción registral de la obra nueva, régimen de propiedad horizontal y adquisición de las veinte viviendas integrantes del edificio sito en Getafe.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, y en que el procedimiento de reanudación del tracto sucesivo de los artículos 40 de la Ley Hipotecaria y 285 del Reglamento no parece que en modo alguno pueda suplir el título constitutivo o la resolución judicial en proceso contradictorio para la configuración de la Propiedad Horizontal ni tampoco la escritura de declaración de obra nueva de los artículos 208 de la Ley Hipotecaria y 308 del Reglamento.

VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que la Ley no excluye del expediente de dominio ninguna relación jurídica y, por tanto, donde la ley no distingue no se puede distinguir. Que carece de sentido el juicio contradictorio, habida cuenta que es innecesario en cuanto son los dueños de los departamentos individuales quienes solicitan la inscripción del inmueble y están legitimados por la ley para ello. Que cuando se ha acudido al expediente de dominio es porque no existe escritura pública ni posibilidad de obtenerla, y dicho expediente es una solución creada para aquellos casos en los que no ha tenido acceso el Registro alguna relación jurídica inmobiliaria y que puede ser el medio por el que el propietario inscriba su derecho (artículo 272 del Reglamento Hipotecario). Que constituido el régimen de Propiedad Horizontal del inmueble y declarada la obra nueva, no se entiende cuál es el obstáculo para inscribir las veinte viviendas y aceptar lo que dice la nota de calificación es tanto como asumir que el expediente de dominio es un instrumento inútil. Que no puede olvidarse el último párrafo del artículo 285 y los apartados 1.º, 2.º y 4.º del artículo 274, ambos del Reglamento Hipotecario.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 358, 361, 362, 1.279 y 1.280 del Código Civil, 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal, 201, 202 y 208 de la Ley Hipotecaria, 274 a 286 y 308 del Reglamento Hipotecario, las Sentencias de 19 de febrero de 1971, 25 de mayo de 1984, 28 de junio de 1986, y 27 de febrero de 1987 y la Resolución de 30 de mayo de 1988.

Primero.—Inscrito el dominio de una parcela en el Registro, el Registrador deniega la inscripción del auto que, a efectos de la reanudación del tracto sucesivo, declara justificado el dominio de los actuales titulares, porque la declaración de la reanudación no se limita a la simple reanudación en cuanto al dominio, sino que declara también la existencia de una obra nueva —la edificación sobre la parcela— y el sometimiento de los diversos titulares de los pisos o locales al régimen de propiedad horizontal.

Segundo.—Ningún obstáculo hay para que el auto se extienda, si el Juez lo estima acreditado, a la declaración de la obra nueva, ya que es propio del expediente de reanudación del tracto sucesivo declarar el dominio sobre la finca inscrita, según el «estado actual» de la misma (cfr. artículos 201-2.º y 202 de la Ley Hipotecaria y 1.404 según la redacción originaria). Por otra parte uno de los modos por los que la obra nueva puede acceder al Registro es por su descripción en los títulos referentes al inmueble (cfr. artículos 208 de la Ley Hipotecaria y 308 del Reglamento Hipotecario).

Tercero.—Tampoco es obstáculo para la reanudación del tracto por el auto que declare justificado el dominio, el que resulte que éste no pertenece sólo a una persona, sino a varias, sea en condominio ordinario (cfr. artículo 278 del Reglamento Hipotecario) sea en cualquier otro tipo de la cotitularidad, incluido, por tanto, también el supuesto de pertenencia en régimen de propiedad horizontal. Este régimen existe, desde que los varios pisos o locales pasan a pertenecer a diferentes personas, aunque sus compras carezcan de forma solemne y aun cuando todavía no se haya formalizado (cfr. artículos 1.179 y 1.280-1.º del Código Civil en relación con el 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal) e inscrito en la constitución.

Esta Dirección General ha acordado revocar el Auto apelado y la Nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 18 de junio de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

20777 RESOLUCION de 21 de junio de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don José Javier Ballesteros Jiménez contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 2 de Talavera a inscribir un expediente de reanudación de tracto sucesivo.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don José Javier Ballesteros Jiménez contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina número 2 a inscribir un expediente de reanudación de tracto sucesivo.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Talavera de la Reina se tramita expediente de reanudación de tracto sucesivo de una finca que es segregación de otra de mayor cabida, que aparece esta última inscrita con fecha 4 de diciembre de 1973 a nombre de los esposos don Félix Sánchez Ollero y doña Serafina González González con carácter ganancial. El instante del expediente don Pedro González Ortiz, manifiesta que adquirió la porción segregada en estado de casado a doña Ricarda González González y doña Ignacia Hernán Robledo manifestando carecer del documento privado de compra. Acompaña certificado del Catastro en donde figura la finca a su nombre, y señala que por haber fallecido los titulares registrales son herederos: del marido doña María Carrasquilla Sánchez, y de la mujer doña Ricarda González González, ambas domiciliadas en Montearagón y que ignora el domicilio de la otra vendedora doña Ignacia Hernán Robledo. Admitido a trámite se cita a los herederos de titulares registrales, a los transmitentes anteriores y a los colindantes, mediante cédula a los domiciliados en Talavera de la Reina, mediante exhorto al Juzgado de Paz de Montearagón a los herederos conocidos de los titulares registrales, a los que se citó por tres veces personalmente sin que hayan comparecido en el expediente, se publicaron los edictos y se llevó a cabo la prueba testifical, y mediante Auto de 27 de febrero de 1989 se declara justificado el dominio del actor, y se ordena la cancelación de la finca matriz sólo en cuanto a la superficie propiedad del actor, dejando vigente el resto a favor de sus actuales titulares registrales.

II

Presentado testimonio del anterior Auto, ya firme, fue calificado con la siguiente nota: Denegada la inscripción del precedente testimonio por el siguiente defecto insubsanable: Por no ser este expediente el procedimiento idóneo, ya que no hay ningún tracto sucesivo que restaurar, ni en cuanto a la adquisición del dominio ni en cuanto a la segregación, al manifestar el promovente del expediente que ha adquirido por compra de doña Ricarda González González heredera de uno de los titulares registrales. No procede practicar anotación preventiva de suspensión, que tampoco se ha solicitado. Talavera de la Reina, a 28 de diciembre de 1989. Firmado. El Registrador: María del Carmen de la Rocha Cebada.

III

Don José Javier Ballesteros Jiménez, Procurador de los Tribunales en nombre de don Pedro González Ortiz interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que en el expediente se han cumplido los requisitos del artículo 200 de la Ley Hipotecaria del que hace un análisis; que entre el que insta el expediente y los titulares registrales no existe conexión alguna familiar ni documental; que lo mismo puede decirse entre uno de los titulares registrales don Félix Sánchez Ollero y las personas que transmiten la finca; que entre la otra titular registral y una de las vendedoras existe conexión de parentesco ya que la segunda hereda a la primera, pero no puede afirmarse que entre ellas hubiera transmisión directa pues pudo haberlas intermedias; que igualmente se desconoce la proporción en que pudieran ser dueñas dichas transmitentes; que según el artículo 275 (sic) del Reglamento Hipotecario no se puede exigir al que promueve el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho; y por eso no es necesario reseñarlas; que la nota es en todo caso confusa puesto que el actor adquirió no sólo de doña Ricarda González, que pudo ser causahabiente de la titular registral, sino además a otra persona que nada tiene que ver, que el supuesto de hecho es distinto al de las Resoluciones de 7 de marzo de 1979, 29 de agosto de 1983, 16 de febrero y 30 de mayo de 1988, por lo que no hay ruptura del enlace directo entre el titular registral y el actor y que con este expediente se imposibilita que el Registro languidezca perpetuando cosas inexistentes.

IV

La Registradora en defensa de su nota informó acerca de la dificultad de saber cuántos actos o clase de actos jurídicos no han tenido

acceso al Registro para que se estime interrumpido el tracto, y que en base a numerosas Resoluciones que cita, lo hay cuando entre el actor y los titulares registrales o sus causahabientes o herederos hay un enlace directo, que es lo que sucede en este caso y por eso el procedimiento seguido no es el idóneo, que el actor ha adquirido de una de las titulares registrales sin determinar la parte indivisa que adquiere de ella ni tampoco de la otra transmitente; que con arreglo al artículo 100 del Reglamento Hipotecario se encuentra facultada para calificar el documento judicial y que el contenido del párrafo último del artículo 285 del Reglamento Hipotecario no puede servir para ampararse en un procedimiento que no es el adecuado.

V

El Juez de Primera Instancia del párrafo número 2 de Talavera de la Reina informó: que el expediente de dominio para la reanudación del tracto procede cuando no es posible la presentación de la documentación ordinaria o sea defectuosa y éste es el caso presente en que se desconoce si los transmitentes del promotor del expediente adquirieron la finca directamente de los titulares registrales o de alguno de ellos mediante transmisiones intermedias, aparte de resultar totalmente desconocido el de adquisición de una de ellas, y es esta carencia de título material la que justifica el expediente incoado, por lo que no hay ruptura sino ausencia de títulos formales; que la Resolución de 30 de mayo de 1988 se refiere a un caso distinto y lo mismo sucede con las demás que cita la señora Registradora.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha revocó la nota de calificación en base a que entrar en el estudio exhaustivo sobre el dominio de todos los anteriores titulares y transmitentes sería como una «probatio diabolica» que desnaturalizaría el expediente de reanudación, que es admisible la jurisprudencia que se cita en apoyo de la nota en cuanto a la adquisición por compra a doña Ricarda González, heredera de uno de los titulares registrales, pero no lo es cuando amplía la nota a la otra transmitente con denegación total del testimonio calificado, y tras examinar los casos concretos que motivaron las Resoluciones de este Centro citadas a lo largo del recurso, termina señalando que en este caso no se está ante una mera ruptura de la titulación o conexión directa entre el interesado y los titulares registrales, sino ante una interpretación evidente del tracto sucesivo.

VII

La Registradora apeló la división presidencial insistiendo en los argumentos del informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1.279 y 1.280-1.º del Código Civil, 1. 3, 20, 40, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 272 a 287 inclusive del Reglamento para su ejecución y las Resoluciones de 16 de julio de 1973, 29 de agosto de 1983, 16 de febrero y 30 de mayo de 1988.

Primero.—Tramitado un expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido en el que se declara justificada la propiedad a favor de don Pedro González Ortiz, casado con doña Josefa Carretas Salinas de una finca segregada de otra de mayor cabida que aparece esta última inscrita en el Registro a nombre de los cónyuges don Félix Sánchez Ollero y doña Serafina González González, la única cuestión que plantea este recurso es la de si procede llevar a cabo la inscripción de la totalidad del inmueble dado que concurren las siguientes circunstancias: 1) al ser dos las transmitentes del inmueble al actor y no haberse presentado en el Juzgado el documento privado de compra se ignora la cuota parte de condominio que corresponde a cada una de ellas; 2) doña Ricarda González González trae causa directa de los últimos titulares registrales, no así doña Ignacia Hernanz Robledo. Consecuencia de ello es que la Registradora deniega la totalidad de la inscripción de la finca al no poder hacerlo parcialmente respecto de la porción adquirida por doña Ignacia Hernanz por carecer de un dato tan esencial, cual es la cuota de condominio que a esta última correspondía en el inmueble.

Segundo.—El procedimiento de reanudación de tracto sucesivo regulado en nuestra legislación hipotecaria es un procedimiento de tipo especial, que tiene lugar cuando por desidia de los que pudieron inscribir el título y dejaron de hacerlo durante mucho tiempo, se permite el actual propietario inscribir su título en el Registro —cumplidos los requisitos legales— y solucionando así la dificultad en que se encuentra de no poder acceder su titulación a los libros registrales. Por ello mismo tiene un carácter excepcional dadas las graves consecuencias que podría acarrear para su actual titular registral, al que de prosperar con éxito el expediente se le cancela el asiento extendido a su favor sin contar con su consentimiento, y además porque utilizado abusivamente puede también ser un medio de dejar incumplidas obligaciones

de tipo fiscal, todo lo cual exige, como ha declarado repetidamente este Centro, que los Registradores —y siempre dentro de las facultades contenidas en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario— ejerciten su función calificadora con sumo cuidado comprobando el cumplimiento de las formalidades y requisitos legales, para evitar de esta manera las perniciosas consecuencias que podrían producirse, y máxime en este caso concreto en donde de la lectura del Auto se observa que el actor no ha presentado ningún documento escrito de su adquisición y se limita a una simple referencia oral.

Tercero.—Uno de los requisitos básicos para que el expediente pueda cumplir su función es que se haya producido una ruptura en el tracto registral de la finca y no una sucesión de titularidades como aquí sucede al menos y claramente en cuanto a la adquisición de doña Ricarda González González heredera según se dice de una de las titulares registrales —la esposa— y que transmite directamente al actor sin ninguna justificación de título documental ni aun de carácter privado, por lo que no cabe utilizar este procedimiento como ya declaró entre otras la Resolución de 24 de mayo de 1988, pues en efecto lo que aquí sucede es la falta de acreditación suficiente del acto transmisor en favor del recurrente —artículo 3 de la Ley Hipotecaria— el de la falta de los títulos formales adecuados para la inscripción, deficiencias que no pueden ser superadas a través del expediente seguido, sino mediante el reconocimiento y pública documentación de dichos actos voluntariamente otorgado —artículo 20-5.º de la Ley Hipotecaria— o por la declaración judicial de su existencia obtenida en juicio contradictorio que asegure la tutela jurisdiccional del derecho de los titulares registrales —artículo 24 de la Constitución Española y 40 de la Ley Hipotecaria— y así se da cumplimiento al deber impuesto en el artículo 1.279 en relación con el 1.280-1.º del Código Civil, y a falta de cumplimiento voluntario ha de imponerse el forzoso a través de los cauces procesales.

Cuarto.—No se entra en el examen de la adquisición hecha por el actor de la cuota de dominio de la otra transmitente doña Ignacia Hernanz Robledo pues la nota de calificación parece limitarse sólo a la de doña Ricarda González.

Quinto.—Al no poderse inscribir por lo anteriormente indicado la adquisición hecha a doña Ricarda González, podría practicarse la operación registral respecto de la otra cuota de copropiedad —dada la no alegación de defecto alguno en ese punto por la Registradora— pero tampoco puede llevarse a término ya que al no estar determinada la cuota de propiedad de doña Ignacia falta la fijación o extensión del derecho que se inscribe conforme a los artículos 9-2.º de la Ley Hipotecaria y 51-6.º de su Reglamento, que es una de las circunstancias esenciales del asiento de inscripción.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, y con revocación del Auto apelado confirmar la nota de la Registradora.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 21 de junio de 1991.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

20778 —RESOLUCION de 3 de julio de 1991, de la Secretaría General de Asuntos Penitenciarios, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, dictada en el recurso número 319/1990, interpuesto por don José Luis Delgado Paredes.

Visto por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura el recurso número 319/1990, interpuesto por don José Luis Delgado Paredes, contra la Administración General del Estado, sobre desestimación presunta por silencio administrativo de la reclamación efectuada ante el ilustrísimo Director general de Instituciones Penitenciarias, a fin de que se le asignasen al recurrente funciones propias de la categoría laboral que ostenta, la citada Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura, ha dictado sentencia, de 28 de mayo de 1991, cuya parte dispositiva dice así:

«Fallamos: Que debemos de estimar y estimamos el presente recurso contencioso-administrativo número 319 de 1990, interpuesto por don José Luis Delgado Paredes, en su propio nombre y representación y tramitado como de personal al amparo de los artículos 113 y siguientes de la ley de esta jurisdicción, contra las resoluciones que se reseñan en el fundamento primero, la cual por no estar ajustada a derecho anulamos y en su lugar declaramos el derecho del recurrente a realizar cometidos que entrañen la realización de trabajos, tareas y funciones propias del cuerpo y grupo administrativo a que pertenece, y ser nombrado para puestos de trabajo que comprendan tales cometidos,