

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre; 199 de la Ley Hipotecaria, y 298 de su Reglamento, así como las Resoluciones de este centro directivo de 1 y 2 de junio y 19 de noviembre de 1998; 31 de mayo, 21 de octubre y 3 de noviembre de 1999, y 2 de febrero y 8 de abril de 2000:

1. Son hechos relevantes para la Resolución del presente recurso los siguientes:

Figura inscrita en el Registro una finca con una superficie de 2,0517 hectáreas, procedente de la división de otra.

Se presenta en el Registro escritura de venta de dicha finca, a la que se acompañó certificación catastral de la que resultaba la referencia catastral. La venta se inscribió con indicación de dicha nueva referencia catastral.

Con posterioridad se presenta escritura de rectificación otorgada exclusivamente por la dueña actual solicitando se cambie la descripción de la finca por la que figura en el catastro de la parcela con la referencia antes expresada, en la que se dice que la finca tiene una superficie de 24.747 metros cuadrados.

El Registrador suspende la inscripción por no identificar perfectamente una finca con la otra, alegando en su informe, por una parte que hizo el cambio de la referencia catastral porque llegó al convencimiento de que la finca inscrita era parte de la catastrada con tal referencia, como ocurre con otras fincas de la misma procedencia, pero que, al proceder la finca inscrita de una división y siendo los linderos Este y Oeste de carácter fijo, el incremento de superficie sólo puede suponer agregar a esta finca parte de una de las colindantes por el norte o sur.

El Tribunal Superior desestima el recurso, apelando el interesado.

2. Como ha dicho reiteradamente esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día, por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados, pero, fuera de dicha hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que, según el Registro, corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente, por lo que, para la registración del exceso de cabida es preciso que no exista duda alguna sobre la identidad de la finca, estando en el supuesto presente esta duda más que fundada, dados los antecedentes del caso.

3. El artículo 53.8 de la Ley 13/1996, exceptúa de la inscripción del exceso, aunque el mismo se base en datos catastrales, la existencia de esa duda de identidad de la finca, por lo que actúa correctamente el Registrador al suspender la inscripción, sin que el hecho de la anterior constancia de la referencia catastral obligue a la inscripción de tal exceso.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el Auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 17 de junio de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

16354 *RESOLUCIÓN de 18 de junio de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Aurora Herrera Laguna, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Cebreros, doña María Belén Martínez Gutiérrez, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Aurora Herrera Laguna, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Cebreros, doña María Belén Martínez Gutiérrez, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos**I**

En expediente de dominio 397/95 para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, e inscripción de segregación, a nombre de doña Aurora y Eusebio Herrera Laguna, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Ávila, fue dictado auto con fecha 12 de marzo de 1997, en el que se acordó declarar justificados los extremos a que se refiere la demanda y reanudar el tracto sucesivo interrumpido respecto a la finca que se describe en el hecho Primero del auto (que se transcribe en el Fundamento de Derecho 1.º de esta Resolución).

II

Presentado testimonio del referido auto en el Registro de la Propiedad de Cebreros, fue calificado con la siguiente nota: «Conforme al artículo 133 del Reglamento Hipotecario, se extiende la siguiente nota de calificación: Denegada la inscripción del precedente documento, que ha causado el asiento 2.083 del diario 52, por los siguientes defectos: I. Respecto de los promotores del expediente, doña Aurora y don Eusebio Herrera Laguna, no queda justificado la cadena sucesiva de transmisiones, que esencial para reanudar el tracto, teniendo en cuenta que el Registro parte de una finca resto de 79 áreas, 36 centiáreas, 50 decímetros cuadrados, y que el único documento alegado justificativo de sus derechos en dicho expediente es la escritura de disolución de comunidad de 26 de marzo de 1991, otorgada ante don Fulgencio A. Sosa Galván, Notario de La Carolina, número 315 de protocolo, que se refiere a cuatro fincas de otro distrito hipotecario, y que no recoge para nada la finca objeto de este expediente; luego no ha quedado acreditado suficientemente el documento justificativo de su derecho, como exige el artículo 201, regla 2.ª, párrafo último de la Ley Hipotecaria. II. Además, respecto a la citada doña Aurora Herrera Laguna, carece de todo derecho sobre la finca objeto del expediente, por haber renunciado en escritura autorizada el 30 de septiembre de 1961, por el Notario de La Carolina, don Anastasio Sánchez Barragán, y admitida dicha renuncia a la herencia de su padre, don Gerardo Herrera Reyes, en auto de declaración de herederos de dicho finado dictado el 26 de febrero de 1962 por el Juzgado de Primera Instancia de La Carolina. Por lo tanto, la escritura de aceptación de herencia por óbito del señor Herrera Reyes, autorizada el 26 de marzo de 1991 por don Fulgencio A. Sosa Galván, Notario de La Carolina, protocolo 312, carece de eficacia en cuanto a su hija, doña Aurora Herrera Laguna, como consecuencia de la renuncia de derechos hereditarios antes expresada, aunque en dicha escritura se contenga un Auto de 6 de abril de 1989, en la que se reconoce heredera abintestato, ya que el segundo Auto no puede desvirtuar el primero, ni dicha doña Aurora Herrera Laguna puede ir contra sus propios actos, expresado fehacientemente con autoridad. III. Aún en el supuesto improbable de que se resolvieran los defectos insubsanables antes expresados, será necesario acompañar un certificado del Ayuntamiento de Herradón de Pinares que acredite la naturaleza urbana de las dos fincas segregadas, coincidente en su descripción con la que contiene el Auto. IV. No consta las circunstancias personales de don Eusebio Herrera Laguna, conforme al artículo 9, circunstancia 4.ª de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 51, regla 9.ª, letra A, del Reglamento Hipotecario. No procede tomar anotación de suspensión, conforme al artículo 65 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota puede interponerse el recurso gubernativo previsto en la forma y plazo que determina los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, Cebreros, 7 de enero de 2000. La Registradora, María Belén Martínez Gutiérrez». Posteriormente la recurrente dirige instancia al Registrador de la Propiedad solicitando la inscripción del auto en cuanto a la parcela segregada a su nombre, la cual fue objeto de la siguiente calificación: «Conforme al artículo 133 del Reglamento Hipotecario se extiende la siguiente nota de calificación: Denegada la inscripción del auto de 12 de marzo de 1997, dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Ávila, en el expediente de dominio 397/95, que ha sido presentado el 19 de julio de 2001 bajo el asiento 1.651 del diario 54 en unión de los siguientes complementarios: 1.º Escritura de 26 de marzo de 1991 ante el Notario de La Carolina, don Fulgencio Asterio Sosa Galván, número 312 de su protocolo. 2.º Escritura de igual fecha y Notario número 314 de protocolo. 3.º Escritura de igual fecha y Notario número 315 de protocolo. 4.º Certificación catastral descriptiva y gráfica de la Gerencia del Catastro de Ávila de 20 de diciembre de 1999. 5.º Dos certificaciones del Secretario del Ayuntamiento de Herradón de Pinares, de fecha 27 de junio de 2001, concediendo licencias de segregación, por los siguientes defectos: I. Reitero en su integridad el defecto señalado bajo en número II en la nota de calificación de 7 de enero de 2000. II. Respecto

de doña Aurora Herrera Laguna y don Eusebio Herrera Laguna a favor de los cuales se declara el dominio por mitad y proindiviso de una parcela de tierra de 1.931,63 metros cuadrados procedente de una segregación de la finca registral 938 del Ayuntamiento de Herradón de Pinares, no queda justificado la cadena sucesiva de transmisiones, que es esencial para reanudar el tracto, teniendo en cuenta que el Registro parte de una finca resto actual de 72 áreas, 56 centiáreas, 70 decímetros cuadrados, y que el único documento alegado justificativo de sus derechos en dicho expediente es la escritura de disolución de comunidad de 26 de marzo de 1991, otorgada ante don Fulgencio A. Sosa Galván, Notario de La Carolina, número 315 de protocolo, que se refiere a cuatro fincas radicantes en otro distrito hipotecario, y no recoge para nada la finca objeto de este expediente. Luego, no ha quedado acreditado suficientemente el documento justificativo de su derecho, como exige el artículo 201, regla 2.ª, párrafo último de la Ley Hipotecaria. Hay una diferencia en la superficie de la finca resto respecto de la consignada en la nota de calificación de 7 de enero de 2000, en su número I, por haber tenido acceso al Registro una segregación de 679,80 metros cuadrados, inscrita el 16 de agosto de 2000. III. Aparte de lo indicado en el defecto II, no procede alegar ahora extemporáneamente, que el documento que como complementario se acompaña, esto es: Escritura de 26 de marzo de 1991, número 314 de protocolo del Notario don Fulgencio A. Sosa Galván, es el título de adquisición, donde se protocoliza una disolución de comunidad y se realiza una segregación, entre otras cosas, sobre las fincas 13 y 14 del inventario relacionado en dicha escritura que son las dos fincas segregadas alegadas en el expediente de dominio, para que sirva de título a la inscripción de la segregación, porque este título, el 314 de protocolo, no ha sido el tenido en cuenta por la Magistrada Juez. IV. Por lo expuesto anteriormente existe una incongruencia entre lo declarado en el auto: Justificado el dominio de una parcela de 1.931,63 metros cuadrados, a favor de doña Aurora y don Eusebio Herrera Laguna por mitad y proindiviso, y lo solicitado en el expediente de dominio: Que se declare el dominio de dicha parcela a favor de doña Aurora Herrera Laguna exclusivamente con carácter privativo, que es lo que resulta de ser ella la única promoviente del expediente, porque lo efectúa en base a la escritura antes citada número protocolo 314, donde se disuelve el condominio que dicha doña Aurora tiene con otras cinco personas físicas y donde se le adjudica el pleno dominio, con carácter privativo, en la parcela número 13 del inventario, que es la misma que la descrita como número 1 en el expediente de dominio; en tanto que a don Eusebio Herrera Laguna se le adjudica la parcela número 14 que es la misma que la descrita con el número 2 en el referido expediente, y respecto de la cual no se hace declaración alguna dominical por la sencilla razón de no ser el tal don Eusebio promoviente del expediente de dominio. V. Sin entrar en el fondo de la decisión judicial, cuando la cadena sucesiva de transmisiones no ha quedado justificada, el Registrador sí puede pedir documentos complementarios para reconstruir los eslabones y comprobar si está o no roto el tracto; todo ello porque el expediente de dominio es un procedimiento excepcional para reanudar el tracto cuando el propietario careciere de título inscrito o no pudiese inscribirse por cualquier causa como dice el artículo 272 del Reglamento Hipotecario. En este caso doña Aurora y don Eusebio Herrera Laguna, adquirieron en escritura de disolución de comunidad de 26 de marzo de 1991, número 314 de protocolo del Notario de La Carolina don Fulgencio A. Sosa Galván. A su vez los condóminos alegaron como título de adquisición de las fincas inventariadas bajo los números 13 y 14, que son las dos fincas descritas en el expediente, otra escritura, de 26 de marzo de 1991 ante el mismo Notario, número 312 de protocolo de protocolización de cuaderno particional, de la que resulta que el causante don Gerardo Herrera Reyes adquirió constante matrimonio en escritura de 29 de diciembre de 1958, ante el Notario de Ávila don Luis Sánchez Ferrero, que compra a doña María Pedrero Sánchez y otros, y que según resulta del Registro, dicha doña María es esposa del titular registral. Por ello a favor de quien tenía que haberse declarado el dominio es de doña María Pedrero Sánchez y de los otros cotitulares, y que a partir de esa declaración existen los tres títulos públicos antes expuestos que por sí mismos son inscribibles y respecto de los cuales, por tanto no se ha roto el tracto sucesivo, como claramente se expresa en Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de julio de 1973; 30 de mayo de 1988; 21 de junio de 1991; 24 de enero de 1994; 1 de junio de 1996; 7 de junio de 1997; 23 de diciembre de 1999; 7 de enero, 18 de marzo, 9 de octubre y 30 de noviembre de 2000. VI. Se acompaña como documento complementario certificación catastral de 20 de diciembre de 1999 donde consta la finca catastral con una superficie de 3.967 metros cuadrados y con 204 metros construidos a nombre de doña María Reposo Laguna Álvarez, madre de doña Aurora y don Eusebio Herrera Laguna, y existen dudas fundadas de la identidad entre las siguientes fincas: La finca catastral y la finca registral, que consta ésta con 72 áreas, 56 centiáreas y 70 decímetros cuadrados, y sin cons-

trucción alguna y la finca descrita en el expediente de dominio, que sumando la superficie de las dos fincas segregadas en el expediente, esto es, 1.931,63 y 2.116,13 metros cuadrados dan 4.047,76 metros cuadrados, y que una de las fincas segregadas tiene una construcción de 60 metros cuadrados y un pozo que no constan inscritos, y tampoco coinciden con la descripción que se hace de las parcelas en la escritura de 26 de marzo de 1991, número 314 de protocolo en al que se dice que hay una casa de 70 metros cuadrados. Tampoco coincide la superficie de la parcela segregada en el expediente de dominio de 1.931,63 metros cuadrados con la de licencia de segregación de 1.931, 53 metros cuadrados según el certificado del Secretario del Ayuntamiento de Herradón de Pinares de 27 de junio de 2001. VII. No cabe la inscripción parcial del auto ya que es un documento unitario del reconocimiento de un derecho. No procede tomar anotación de suspensión dado el carácter insubsanable de los defectos I, II y IV, conforme al artículo 65 de la Ley Hipotecaria. Puede interponerse recurso gubernativo en la forma y plazo que determinen los artículos 112 y siguientes de su Reglamento. Cabrerros, 6 de agosto de 2001. La Registradora». Firma ilegible.

III

La Letrada doña Susana Muñoz Maestroarena, en representación de doña Aurora Herrera Laguna, interpuso recurso gubernativo contra la última nota de calificación, y alegó: 1. Que, en primer lugar, el título que se pretende inscribir es un auto judicial recaído en expediente de dominio por el que se declara justificado que la señora Herrera es dueña de determinadas fincas. Que de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 40.a), 201.6 y 202 de la Ley Hipotecaria, dicho auto tiene virtualidad para provocar la inscripción del dominio de dicha finca. Que a este respecto hay señalar las Resoluciones de 30 de mayo de 1988 y 15 de noviembre de 1990. Que en la primera calificación la Registradora entra a valorar un documento que resulta ajeno al que se pretende inscribir y bajo pretexto de la eventual renuncia de la recurrente a los derechos hereditarios en la sucesión de su padre, pretende obviar la declaración judicial del auto. Que la Registradora no puede rehusar o dejar sin efecto la resolución judicial que estimó justificado el dominio, puesto que se lo impide el artículo 24 y 17 de la Constitución Española, así como el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento. Que entre la renuncia invocada por la Registradora, efectuada el 30 de septiembre de 1961 y el auto calificado, han pasado más de treinta y cinco años, durante los cuales el promotor ha podido adquirir la finca por otros títulos, incluida la usucapion extraordinaria. Que además hay que tener en cuenta que se trata de una renuncia anterior a la declaración de herederos del causante y no hay que olvidar lo dispuesto en el artículo 991 del Código Civil. 2. Que el segundo defecto parece aún más improcedente. Que en el caso que la señora Herrera tuviera que justificar la cadena de transmisiones sucesivas hasta enlazar su titularidad con la registral, no hubiera necesitado promover un expediente de dominio. Que a quien hay que justificar tal cadena es al Juez que va dictar la resolución del expediente por medio de Auto. Que para advertir los errores en que incurre la señora Registradora basta con una lectura detenida del artículo 201 de la Ley Hipotecaria en su apartado 5.º 3. Que el tercer defecto incide en los mismos errores que se han señalado en los apartados anteriores. Que la aportación de la escritura otorgada ante el Notario Sosa Galván, se efectuó para aclarar las posibles dudas que pudieran surgir a la Registradora sobre el fundamento del auto. 4. Que con relación al cuarto defecto, hay que señalar que si bien el auto calificado no es muy preciso al respecto, parece claro que lo que en él se declara es que de la total finca registral 938 de Herradón de Pinares, corresponde a la recurrente la parte segregada y descrita bajo el ordinal 10 del hecho primero del auto calificado y, a su hermano el resto descrito bajo el ordinal 20 de dicho hecho. Lo que, por otra parte, resulta conforme con las adjudicaciones efectuadas según la escritura de disolución de comunidad de bienes que los hermanos Herrera otorgaron. Que en modo alguno puede deducirse de la lectura del auto, que el Juez declarase que la finca descrita con el ordinal 10 correspondiera a los dos hermanos. Dicho auto parte de la cotitularidad de los dos hermanos sobre la total finca 938, y a continuación especifica que de la misma resultaron dos porciones que se describen y así entendido desaparece la incongruencia que se alega. 5. Que en cuanto al defecto quinto invocado no hay nada nuevo que añadir, sino una reiteración de lo alegado hasta el momento. Que hay que considerar que es inalficible la afirmación de la Registradora, relativa a que el auto debería haber declarado el dominio a favor de la mujer del titular registral, pues a partir de ella el promotor tiene justificada con documento público la cadena de transmisiones que en él culminan y podría inscribir cada una de estas. Que, por otro lado, la doctrina de la Dirección General que cita, nada tiene que ver con lo que afirma. 6. Que en lo referente

al último defecto, se considera que no viene a cuento dudar de la identidad de la finca y menos invocar estas dudas con argumento de su calificación negativa, pues lo único que se pide a la Registradora es que segregue de una finca una porción debidamente descrita con amparo en lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y en el 51 de su Reglamento y para ello no se ha de hacer ninguna valoración de identidad.

IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: I. Que el auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Ávila, declara literalmente en la parte dispositiva «justificado el dominio de una parcela de 1.931,63 metros cuadrados a favor de doña Aurora y don Eusebio Herrea Laguna por mitad y proindiviso». II. Que lo que se ha negado es que este concreto expediente sea el cauce adecuado para practicar la inscripción pretendida, por las razones expuestas en la nota de calificación. Que lo que se recurre es la calificación de 6 de agosto de 2001, luego no existe primera y segunda calificación. Que en la calificación de 7 enero de 2000, se tuvo en cuenta un documento que se acompañó al Registro como complementario, que es el Auto de declaración de herederos abintestato de 26 de febrero de 1962. Que el título de la adquisición alegado por la promotora del expediente, es la escritura de elevación a público de disolución de la comunidad de 26 de marzo de 1991, que se refiere a fincas radicantes en otro distrito hipotecario y que no recoge para nada la finca objeto del expediente ahora cuestionado. Que se olvida que la adjudicación a la renunciante por parte de los bienes relictos del causante por los coherederos, no es más que una donación en cubierta y que sería un título de adquisición distinto del alegado por la recurrente en el expediente cuestionado. III. Que hay que advertir que el expediente de dominio para la reanudación del tracto es un procedimiento excepcional al que se debe acudir cuando el tracto está interrumpido y el propietario careciere de título escrito o no pudiera inscribirse por cualquier causa como específica y exige el artículo 272 del Reglamento Hipotecario. Que la promotora junto con don Eusebio adquirieron en la escritura de disolución de comunidad de 26 de marzo de 1991; luego para ella sí existe título escrito de dominio. Que en el caso de este expediente de dominio se parte de A como titular registral y se quiere inscribir a nombre de E, sin explicar las sucesivas transmisiones realizadas. Que al Juez es al que hay que justificarle la cadena sucesiva de transmisiones, pero cuando el Auto no las recoge, es práctica registral pedir al particular que se las justifique al Registro a los meros efectos de redacción del asiento. Que sin entrar en el fondo de la decisión judicial, el Registrador puede pedir que se le justifique el título de adquisición simplemente para comprobar si existe un error macanográfico por lo que el título de adquisición no se refiere a lo que es objeto de este recurso. IV. Que el modo de redactar el asiento es algo que solo compete al Registrador y si éste tiene que basarse en documentos complementarios, no expresados en la parte dispositiva del Auto, tienen que acompañarse. Que en lo que se basa la inscripción es en el testimonio judicial del auto que comprenda todas las bases justificativas de las transmisiones realizadas y del eslabón que se ha roto, pero ninguno de estos extremos se ha recogido en el testimonio del auto presentado. V. Que el expediente de dominio como procedimiento excepcional que es, no tiene por finalidad la declaración del dominio a favor del actual titular civil, para eso está el procedimiento declarativo de dominio; la finalidad del expediente de dominio para reanudación del tracto sucesivo, es facilitar la reanudación del tracto, indicando las sucesivas transmisiones efectuadas desde el titular registral hasta quién rompe esa cadena de transmisiones. VI. Que es evidente que el Registrador tiene que tener claro la identidad de la finca. Que en la segregación pretendida tampoco coinciden las superficies descritas en el expediente.

V

El titular del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Ávila, informó: Que es cierto que en la parte dispositiva del auto de fecha 12 de marzo de 1997, figura que se proceda a inscribir la finca mencionada a nombre de los promotores por mitades e iguales partes, lo que es contradictorio con el hecho primero del citado auto. Que no existe documento o prueba que doña Aurora haya renunciado a la herencia de su padre, por lo que ahora no podría ir contra sus propios actos y solicitar la reanudación del tracto sucesivo. Que se entiende que existe confusión en el expediente, no sólo en lo relativo a la configuración del auto, sino en la publicación de los edictos en el «Boletín Oficial» de la provincia, de fecha 1 de junio de 1996 que se hace referencia a la finca de extensión 4.047 metros cuadrados, no constando la segregación en las dos fincas aludidas, debiéndose de haber hecho referencia, pues es lo que se pretende inscribir.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, confirmó la nota de la Registrador, fundándose en que en este caso de especial complejidad, la inscripción postulada exige aclarar las contradicciones existentes que de una y otra forma pone de relieve la Registradora. Que entre ellas está la posible incongruencia del Auto; la posible disparidad de los títulos alegados para reanudación del tracto sucesivo; la posible contradicción existente entre la renuncia efectuada y la recurrente a la herencia de su padre y la escritura de herencia del referido señor.

VII

La Letrada recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 117 y 118 de la Constitución Española; 9, 38 y 201, regla sexta de la Ley Hipotecaria y 18, 51 y 100 del Reglamento Hipotecario.

1. Se debate en el presente recurso sobre la inscripción de un auto recaído en expediente de demonio por el que «acordaba declarar justificados los extremos a que se refiere la demanda presentada... y, en consecuencia, reanudar el tracto sucesivo interrumpido respecto de la finca descrita en el hecho 1.º de la presente Resolución a favor de doña A. y don E., acordando, además, la cancelación de todas las inscripciones contradictorias... e inscribir la segregación solicitada en los términos en que se pidió y que consta en el hecho 1.º...». En el hecho 1.º del auto calificado se dice textualmente que por doña A., «se promovía expediente de dominio por la reanudación de tracto sucesivo interrumpido, e inscripción de segregación, a nombre de doña A y don E. por mitades e iguales partes indivisas siendo tal finca de carácter privativo respecto de la siguiente finca. Rústica. Tierra sita en término de Herradón de Pinares, al sitio de la Cañada. Tiene una cabida de una hectárea, cuarenta y cuatro áreas y ochenta y nueve centiáreas. Linda por norte, sur y oeste con prados del municipio y por este vía férrea del norte. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Cebreros, al tomo 261, folio 243, finca 938. Respecto a la segregación, se hizo constar que de la finca objeto del expediente se segrega las dos siguientes: 1.º) A nombre de doña Aurora Herrera Laguna, una finca, tierra rústica sita al término de Herradón de Pinare, al sitio de la Cañada, de 1.931,63 metros cuadrados y sesenta y tres decímetros cuadrados. Linda: Al norte con resto de la finca matriz que se adjudicará a don Eusebio Herrera Laguna; sur, terrenos del municipio; este, Braulio Nieto y oeste terrenos del municipio, hoy calle entreprados. 2.º) A nombre de don Eusebio Herrera Laguna, una finca, tierra rústica de una superficie de 2.116 metros cuadrados y trece decímetros cuadrados. Linda: Al norte, con terrenos del municipio, hoy calle del Tuner; sur, porción segregada que se adjudicará a doña Aurora Herrera Laguna; este, don Gregorio Gómez y oeste, terrenos del municipio, hoy, calle entreprados. Dentro de esta finca se encuentra una caseta de 60 metros de construcción y un pozo».

La Registradora deniega la inscripción en una primera calificación de 7 de enero de 2000, y ante la reiteración de la petición de inscripción por el particular, se confirma la denegación en nueva nota de calificación de 6 de agosto de 2001, en la cual se reitera en su integridad el defecto señalado bajo el número II de aquella nota inicial y se añaden nuevos argumentos a la denegación.

El recurso ha de ceñirse a los defectos planteados tal como han sido formalizados en la nota impugnada, dada la concreción impuesta por el artículo 117 del Reglamento Hipotecario vigente al producirse esta.

2. 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 a los obstáculos que surjan del Registro y a los defectos formales del propio documento, sin entrar a valorar sobre el acierto intrínseco de la decisión judicial que en aquellos se contiene, pues, ello supondría interferirse en la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales (cfr. artículos 117 del Constitución Española, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario).

3. 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), huelgan todas las alegaciones del Registrador en el sentido que, de los documentos aportados junto con el auto (que no era necesario adjuntar) se deriva una conclusión sobre la titularidad dominical actual de la finca en cuestión,

distinta de la que sirve de fundamento a la declaración judicial contenida en dicho auto. Aun cuando así fuere —lo que ahora no se prejuzga— el título inscribible es el solo auto, y como este ordena la inscripción a favor del promotor y tiene aptitud legal para provocar tal asiento, el Registrador ha de estar y pasar por tales declaraciones (cfr. artículo 118 de la Constitución Española) y practicar la inscripción solicitada, sin menoscabar su eficacia, so pretexto de otros documentos tenidos a la vista (hayan sido o no aportados al expediente), pues de lo contrario, el Registrador se interferiría —como se ha dicho— en una actividad jurisdiccional que no le corresponde y, además, por un procedimiento que no es jurisdiccional y respecto de una Resolución judicial que es firme (cfr. artículo 201.6 de la Ley Hipotecaria).

4. En cuanto al segundo de los defectos impugnados «no acreditarse la cadena sucesiva de transmisiones, esencial para reanudar el tracto», es del todo punto improcedente, pues, por una parte, bien se advierte la inutilidad del expediente si además, hubiera de justificarse al Registrador la cadena de transmisiones intermedias, y, por otra parte, tal defecto supone desconocer la propia esencia del expediente de dominio. En efecto, si se observa su regulación legal, se advertirá que ni siquiera está previsto que al propio Juez haya de justificarse la cadena sucesiva de transmisiones intermedias, sino que basta con justificar la titularidad dominical actual del promotor sobre la finca en cuestión (lo que evidentemente no presupone siempre aquella justificación), y la declaración judicial que así lo estime es suficiente para practicar la inscripción a favor del promotor (cfr. artículo 201, regla 6 de la Ley Hipotecaria), dado el carácter abierto del procedimiento del que emana, en el que interviene el Ministerio Fiscal, se da publicidad a terceros, y pueden concurrir quienes se crean perjudicados por la inscripción solicitada.

5. De todo lo anterior se desprende la improcedencia de las alegaciones recogidas bajo los números III, IV y V de la nota de calificación impugnada y en cuanto a los obstáculos recogidos bajo el número VII, señalar que las dudas sobre la identidad entre una finca registral y otra catastral, en modo alguno pueden impedir que de una finca registral determinada y debidamente identificada, se proceda a segregar una porción que en el título inscribible queda perfectamente delimitada en los términos que exige la propia legislación hipotecaria (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario); la precisión de exactitud del contenido del Registro (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), así lo impone.

6. Para terminar, señalar que la seriedad y el rigor que debe presidir la actuación calificadora del Registrador respecto de los títulos que pretendan su inscripción, no se compadece con la afirmación vertida en el punto VI de la nota, conforme a la cual se apunta una discordancia de 10 decímetros cuadrados entre la superficie de la finca segregada según el título inscribible (1.932,63 metros cuadrados) y la superficie que le corresponde, según la licencia de segregación (1.931,53 metros cuadrados).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto y la nota del Registrador.

Madrid, 18 de junio de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

16355 *RESOLUCIÓN de 19 de junio de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la entidad «Dunter, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Arenys de Mar, don Luis Alfredo Suárez Arias a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Luis Miguel Chocarro Altamira, en nombre y representación de la entidad «Dunter, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Arenys de Mar, don Luis Alfredo Suárez Arias a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

La entidad «Anicel, Sociedad Limitada», adquirió, entre otras, las fincas 1.289, 2.259 y 2.261 del Registro de la Propiedad de Arenys de Mar. Esta entidad constituyó hipoteca unilateral de máximo, sobre las antes dichas

fincas, a favor del Banco Central Hispanoamericano, mediante escritura de 17 de febrero de 1992. Las fincas hipotecadas fueron aportadas, junto con otras, a la entidad «Dunter, Sociedad Limitada», en escritura otorgada el 9 de abril del mismo año. Con anterioridad, o sea, el día 2 de dicho mes y año, la entidad «Anicel, Sociedad Limitada», procedió a anular y revocar la hipoteca y el siguiente día 8 el Banco Central Hispanoamericano procedió a aceptar la hipoteca.

Ante el incumplimiento de pago, el susodicho Banco insta el procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria ante el Juzgado número 3 de Arenys de Mar.

En el ínterin la entidad «Dunter, Sociedad Limitada», entabló juicio de menor cuantía, procedimiento 148/97, que correspondió al mismo Juzgado, contra el Banco Central Hispanoamericano y contra la entidad «Anicel, Sociedad Limitada», instando la admisión de la revocación, la nulidad de la aceptación y de lo actuado en base a la hipoteca y la consiguiente cancelación registral de todos los asientos relativos a dicha hipoteca, demanda que se anotó en el Registro.

En el procedimiento judicial sumario se subastaron las fincas y se adjudicaron a la entidad bancaria, que, a su vez, cedió el remate a favor de la entidad «Gestiones y Desarrollos Patrimoniales, Sociedad Anónima». Expedido auto de adjudicación el 23 de junio de 1998, el Registrador de la Propiedad de Arenys de Mar, procedió a la cancelación de todos los asientos, incluida la anotación preventiva de demanda aludida, notificándolo al juzgado.

Dictada sentencia en el juicio de menor cuantía, estimatoria de la demanda, la misma fue apelada por el Banco Central Hispano, y la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Barcelona, estimando un recurso de súplica, en trámite de recurso de apelación 461/99, interpuesto por «Dunter, Sociedad Limitada», ordenó al Registro anotar preventivamente la demanda interpuesta por aquella entidad contra el Banco y contra la «Anicel, Sociedad Limitada».

II

Presentado en el Registro de la Propiedad, número de Arenys de Mar mandamiento ordenando tomar anotación preventiva antes referida fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la práctica de la anotación preventiva de demanda sobre las fincas a que se refiere el precedente mandamiento, por adolecer de los siguientes defectos insubsanables: 1.º La hipoteca cuya nulidad se insta aparece cancelada en el Registro, como consecuencia de su ejecución en el procedimiento 295/95 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de los de esta Villa. Una vez cancelada la hipoteca en el Registro, la Ley presume su extinción (artículo 97 de la Ley Hipotecaria). 2.º El dominio de dichas fincas aparece inscrito a favor de «Gestiones y Desarrollos Patrimoniales, Sociedad Anónima», en virtud de adjudicación en el procedimiento antes citado. Dicho titular, a quien podría afectar la nulidad de la hipoteca que se insta, no es parte en el procedimiento, lo que podría causar su indefensión. No procede tomar anotación preventiva de suspensión. Contra esta calificación cabe interponer, dentro del plazo de tres meses, el recurso regulado en los artículos 66 y siguientes de la Ley Hipotecaria, dirigido al excelentísimo Presidente del Tribunal de Justicia de Cantabria, mediante escrito presentado en el propio Registro. Arenys de Mar, 20 de diciembre de 1999. El Registrador. Firma ilegible».

III

Don Luis Miguel Chocarro Altamira, en nombre y representación de «Dunter, Sociedad Limitada», interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que la anotación de demanda, en este caso, tiene la finalidad de advertir a todo tercero de buena fe, de la tramitación de un procedimiento en el que se discute la nulidad de un juicio hipotecario. Que por lo que se refiere a la presunción de extinción de la cancelación de la hipoteca por su ejecución, se trata de una presunción iuris tantum, (sentencias del Tribunal Supremo de 7 de noviembre de 1953 y 28 de octubre de 1963). Que el hecho de que se haya ejecutado la hipoteca y se haya procedido a la anotación de inscripción de titularidad de dominio como consecuencia de un procedimiento hipotecario, no significa que dicho asiento constituya un derecho a favor de «Gestiones y Desarrollos Patrimoniales, Sociedad Anónima», y que se hayan extinguido los derechos del anterior titular. Que el propio artículo 132 de la Ley Hipotecaria establece que sólo existe un medio de discusión sobre la nulidad de un título con posibilidad de ejecución hipotecaria y dicha posibilidad es la tramitación de un procedimiento ordinario, siendo la única garantía de los demandantes la medida de la anotación preventiva. Que por lo que se refiere a que el titular actual «Gestiones y Desarrollos Patrimoniales, Socie-