

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**15993** *Resolución de 8 de septiembre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña María Luisa Bermejo García, contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid nº 13, a inscribir un expediente de dominio de reanudación de tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por doña María Luisa Bermejo García, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Madrid número 13, don Francisco Javier Gómez Jene, por la que se deniega la inscripción de un expediente de dominio de reanudación de tracto sucesivo interrumpido.

#### Hechos

I

En expediente de dominio seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid se dictó auto con fecha 26 de febrero de 2008, ordenándose la inscripción previa de una propiedad horizontal y la reanudación de tracto y cancelación de inscripciones contradictorias respecto de los elementos independientes de aquella división horizontal a favor de los diversos promotores del expediente.

II

Presentado testimonio de dicho auto en el Registro de la Propiedad de fue objeto de la siguiente nota de calificación: Registro de la propiedad n.º 13 Madrid. Nota de calificación negativa. Asiento n.º 300 del diario 99. Interesado: Martínez Pérez, Alicia y otros. Presentante: Marimar González. Juzgado: Primera Instancia n.º 32 de Madrid. Hechos: Primero: Con fecha 23 de abril de 2008 se presenta testimonio de Auto Judicial –de fecha 26 de febrero de 2008– dictado en el expediente de dominio de referencia. Segundo: En dicho expediente se reanuda el tracto respecto de la finca registral 1.522, disponiéndose en la parte dispositiva que «se declara justificado el dominio de la finca descrita... ordenándose la cancelación de las inscripciones contradictorias... A favor de diversos titulares a quienes se identifica por su nombre y apellidos, domicilio y estado civil y el elemento de la propiedad horizontal que les corresponda. No se hace constar, en su caso, nombre del cónyuge y régimen económico matrimonial, y forma en que hubiera debido de procederse a al inscripción. Tercero: El título alegado son compraventas otorgadas en marzo de 1983. Cuarto: La finca 1.522 figura inscrita en la siguiente forma: A) Un 73,34% a favor de doña Dionisia Martín García; b) Un 26,66% a favor de la sociedad Jordi, S.L., por título de cesión. La inscripción a favor de la sociedad Jordi, S.L., se verificó en virtud de instancia de solicitud de inscripción de legados y escrituras de cesión y aclaración de cesión autorizadas por el Notario de Madrid don José María Regidor Cano. La inscripción se practicó el 17 de marzo de 2008. No consta notificación alguna a la sociedad Jordi, S.L., Fundamentos de Derecho. Primero: El artículo 51.9.a) del Reglamento Hipotecario, al regular las circunstancias que deben constar en la inscripción a favor de personas físicas, dispone que se expresará: «el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio de otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el

domicilio con las circunstancias que lo concreten. Teniendo en cuenta que el título alegado es de 1983 y que en tal fecha algunas de las personas de las que se dice pudieran estar casadas siendo, por tanto, lo adquirido de carácter ganancial y formando parte del haber hereditario del esposo fallecido. Deberían aclararse esas circunstancias. Igualmente, respecto de las personas casadas, procede aclarar cual es su régimen económico matrimonial, nombre del cónyuge y carácter con que se adquieran. Este defecto se estima subsanable. Segundo: El artículo 201 de la Ley Hipotecaria exige que no cite a aquellos que tengan inscrito algún derecho real sobre la finca. En el presente supuesto no se ha citado a algunos de los titulares registrales, lo cual constituye un defecto subsanable que impide la inscripción. Como tiene declarado la Dirección General de los Registro y del Notariado (vid. Resolución de 18 de noviembre de 2005), el Registrador tiene el deber de calificar si las personas que aparecen como titulares en el Registro han tenido en el procedimiento las garantías necesarias para evitar su indefensión. Al no constar haber sido parte en el procedimiento, ni notificado, no puede cancelarse sin más la inscripción a favor de la sociedad Jordi, S.L. Este defecto se estima insubsanable. Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho, he resuelto denegar la inscripción del documento presentado. Las calificaciones negativas (...) Madrid, a 3 de mayo de 2008. Fdo.: Francisco Javier Gómez Jene».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña María Luisa Bermejo García, Procuradora de los Tribunales, mediante escrito de fecha 11 de junio de 2008, se ofrece a subsanar el primer defecto, de carácter subsanable, de la nota de calificación, relativa a las circunstancias personales de los sujetos pasivos, pero interpone recurso contra el segundo defecto, esto es, contra la denegación de la inscripción por defecto insubsanable de no haberse notificado el procedimiento a la entidad titular registral Jordi, S.L., en base entre otros a los siguientes argumentos: que en ningún momento la entidad Jordi, S.L., compareció en el citado expediente de dominio, en defensa de su derecho, cuando tuvo oportunidad de hacerlo; que debió inscribir sus derechos en el Registro de la Propiedad en el año 2004, antes de que se dictara el auto de 26 de febrero de 2008; por el contrario, inscriben sus derechos el 17 de marzo de 2008, cuando ya había sido resuelto el expediente a favor de mis representados; que la inscripción a favor de Jordi, S.L., se realizó además de forma incorrecta, inscribiéndose el 26,666666 % por título de cesión onerosa, y reduciendo la participación de la causante al 73,3333335 % sin la concurrencia de la totalidad de los coherederos ni formación de la masa hereditaria; que se trató de una cesión de derechos hereditarios, pero no de bienes concretos, pues no se ha aportado la escritura de partición de herencia; que por tanto Jordi, S.L., no puede reclamar cuota alguna sobre un bien determinado mientras no se adjudique la herencia; en consecuencia es nula la inscripción a su favor que impide la inscripción del auto aprobatorio del expediente de dominio.

## IV

El Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid, don Agustín Gómez Salcedo, emitió informe el 24 de junio de 2008, entendiendo que concurre motivo suficiente para denegar la inscripción, por el defecto insubsanable de no haber sido citada al expediente la sociedad Jordi, S.L., pero entiende que no existe ninguna irregularidad procesal dado que el título de esta compañía accedió al Registro de la Propiedad después del inicio e incluso de la aprobación del expediente de dominio. El derecho de los promotores hubiese podido quedar preservado frente a terceros por la anotación preventiva del expediente de dominio.

## V

El Registrador emitió informe el día 25 de junio de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo. Con fecha 5 de agosto de 2008 se recibe en este Centro Directivo un escrito de fecha 17 de julio de 2008, por el que la sociedad Jordi, S.L., manifiesta que el

expediente de dominio es el cuarto de los expedientes de dominio que se han intentado sobre la misma finca, que está promovido por personas sin derecho a ello, y que la verdadera propietaria es Jordi, S.L., que ha ejercitado una acción de desahucio sobre los ocupantes del inmueble.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 17, 18, 20, 41, 82, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 278, 279, 283 y 286 del Reglamento Hipotecario.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de un testimonio de auto dictado en expediente de dominio, en el que no ha sido notificado el titular registral de una porción indivisa de la finca, que adquirió sus derechos con anterioridad a la iniciación del expediente pero inscribió su título con posterioridad a la fecha del auto.

2. La exigencia legal de citación al titular registral en los expedientes de dominio de reanudación de tracto sucesivo (cfr. artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria) es uno de los extremos que debe comprobar el Registrador con mayor celo en el ejercicio de su función calificadora, hasta el extremo de que el auto aprobatorio debe expresar que se han cumplido los requisitos exigidos por el artículo 202 y la forma en la que se han practicado las citaciones de la regla 3.<sup>a</sup> del artículo 201 de la misma ley (véase artículo 286 del Reglamento Hipotecario). La razón de ser de estos preceptos no puede ser otro que velar por el cumplimiento del principio de tracto sucesivo (artículo 20 Ley Hipotecaria), que no es sino aplicación en el ámbito registral del principio constitucional de tutela judicial efectiva. No puede en definitiva, ordenarse la cancelación de inscripciones contradictorias, anteriores a la presentación del testimonio del auto ordenando la reanudación del tracto, si sus titulares registrales no han sido llamados al procedimiento en debida forma.

3. Se alega por el recurrente que la inscripción de la titularidad a favor de la sociedad mercantil que no ha sido parte en el procedimiento –determinante de la calificación denegatoria– debió haberse verificado antes y no haberse esperado a que ya estuviera dictado el auto aprobatorio del expediente de dominio. Sin embargo, la inscripción en el Registro de la Propiedad es rogada, de carácter voluntario y no sometida a plazo, por lo que ninguna obligación tenía la compañía mercantil de inscribir su derecho con más premura; todo ello sin perjuicio de las consecuencias que la falta de diligencia en la inscripción hubiera podido tener, en un sistema donde los títulos no inscritos no perjudican a tercero que sí inscriba su derecho (artículo 32 de la Ley Hipotecaria) y donde la prioridad registral es determinante (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria). En este sentido lo cierto es que los promotores del expediente de reanudación de tracto sucesivo tampoco actuaron con plena diligencia, pues no anotaron preventivamente la demanda de incoación del expediente de dominio (cfr. artículo 283 inciso último Reglamento Hipotecario), lo que hubiera permitido que el auto dictado fuera oponible a la compañía que inscribió su derecho antes de la presentación del testimonio del auto judicial en el Registro. Por eso el Magistrado-juez, que dictó el auto, cabalmente afirma que concurre motivo suficiente para denegar la inscripción, por el defecto insubsanable de no haber sido citada al expediente la sociedad Jordi S.L., pero entiende que no existe ninguna irregularidad procesal dado que el título de esta compañía accedió al Registro de la Propiedad después del inicio e incluso de la aprobación del expediente de dominio, y que lo que debió haberse hecho es anotar preventivamente en el Registro la demanda de iniciación del expediente.

4. Tampoco son convincentes los argumentos relativos a que la inscripción a favor de la compañía mercantil, que obstaculiza la inscripción del auto, es nula y que no debió haberse practicado, pues los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 Ley Hipotecaria) mientras no se declare su nulidad en procedimiento judicial al efecto entablado contra el titular registral (cfr. artículos 41 y 82 Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 8 de septiembre de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.