

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 8311** *Resolución de 8 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Segovia n.º 2, por la cual se deniega la inscripción de una reanudación de tracto sucesivo decretada en auto recaído en expediente de dominio.*

En el recurso interpuesto por doña R. M. P., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don A. B. V., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Segovia número 2, doña Nuria Rosa Serna Gómez, por la cual se deniega la inscripción de una reanudación de tracto sucesivo decretada en auto recaído en expediente de dominio.

#### Hechos

##### I

Por auto de 5 de septiembre de 2013, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Segovia, recaído en expediente de dominio número 9/2013 para reanudar tracto, se declara justificado el dominio de don A. B. V. sobre la finca descrita en el antecedente de hecho primero de esta resolución, así como que la superficie de la finca es de 321,12 metros cuadrados, ordenándose la cancelación de la inscripción contradictoria de dominio obrante en el Registro de la Propiedad.

##### II

Testimonio del referido auto, junto con otro aclaratorio del carácter privativo o ganancial de la adquisición, se presentó en el Registro de la Propiedad de Segovia número 2 el día 13 de febrero de 2014, y fue calificado negativamente por la registradora en los siguientes términos: «(...) Hechos: Primero: Se presenta testimonio de fecha 15 de noviembre de 2013, del Auto, firme, de fecha 5 de septiembre anterior, dictado en el procedimiento arriba referenciado, en cuya parte dispositiva se "declara justificado el dominio de A. B. V. sobre la finca descrita en el antecedente de hecho primero de esta resolución, en cuanto a una mitad indivisa con carácter privativo y la restante con carácter ganancial de su matrimonio con C. P. A., así como que la superficie de la finca es de 321,12 metros cuadrados, ordenándose la cancelación de la inscripción contradictoria de dominio obrante en el Registro de la Propiedad". Se acompaña instancia firmada por la presentante del documento, doña R. M. P., el día 12 de febrero de 2014, ratificada ante mí el 13 siguiente, por la que se solicita la inscripción del resto pendiente de inscribir a favor de don A. B. V. y, por consecuencia, del Auto judicial que autoriza la reanudación del tracto sucesivo. Segundo: La finca referida en el antecedente de hecho primero del Auto se describe así: "Una cuadra o pajarcillo con corral unido a la calle (...) de El Espinar, que ocupa una superficie de ciento veintidós metros cuadrados. Linda: derecha entrando con el edificio o sea la parte destinada a almacén propiedad de doña E. V.; izquierda con el resto de la finca de donde se segrega también de la compareciente señora V. va a destinar a pajarcillo o encerradero, antes casa, y espalda o fondo con posesiones de doña F. C. y D. A. F., y por el frente con corral servidumbre de esta finca y de las demás posesiones que en la finca anterior se detallan". Tercero: En el Registro de la Propiedad figura la finca 3.566 inscrita a favor de doña E. V. G., según las inscripciones 9.<sup>a</sup> y 10.<sup>a</sup>, de adquisición de la nuda propiedad y posterior consolidación del usufructo, respectivamente, con la superficie de veintitrés metros cuadrados de extensión, y la

siguiente descripción: Urbana: Una casa y corral, en la villa de El Espinar, en la calle (...) que mide veintitrés metros cuadrados de extensión. Linda: por la derecha entrando, con cuadra de F. P. y casa y corral de T. C. G.; por la izquierda, con la de herederos de J. D.; por el fondo, con otra de A. P.; y al frente, con corral que da a la calle (...) que es servidumbre de esta casa, de la de A. C. y de la cuadra de F. C.: Se alega en el expediente que don A. B. V. "había adquirido la finca referida por título de compra a doña E. V. G., en virtud de escritura otorgada en El Espinar, ante el Notario señor Federico Segoviano Vicario, el 15 de diciembre de 1949, con n.º de protocolo 261. El resto de finca matriz de E. V. G., de superficie noventa y tres metros cuadrados, fue vendida por ésta a A. B. V. y a su hermano F. B. V. que adquirieron por mitad indivisa cada uno de ellos mediante escritura otorgada en El Espinar el día 11 de agosto de 1957, ante el Notario señor Ramón Arias Chantres, con número de protocolo 169, y en esta misma escritura fue declarada la obra nueva de una casa para vivienda sobre esta superficie adquirida de 93 metros cuadrados. Posteriormente, mediante escritura de fecha 27 de agosto de 1967, otorgada ante el Notario señor Federico Segoviano Vicario, F. B. V. vendió a su hermano A. B. V. la mitad indivisa de esta finca, resto de finca matriz y que se corresponde con la misma finca registral número 4683914UL9048S0001ZP del Registro de la Propiedad 2 de Segovia". Quinto: El expediente de dominio parte, por tanto, del evidente error de considerar como registral 3566 a la descrita en el antecedente de hecho primero, cuando lo cierto es que esa descripción se corresponde con la de la porción segregada y vendida en la escritura de fecha 15 de diciembre de 1949, protocolo 261, y que no pudo ser inscrita en su momento, por falta de metros suficientes en la finca matriz, registral 3.566, y que tampoco podría ser inscrita en virtud del expediente de dominio ahora calificado, dado que no existe verdadera interrupción de tracto, al figurar inscrita a nombre de la persona de quien trae causa directa el promotor del expediente. En este sentido se ha manifestado reiteradísimas ocasiones la Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en resoluciones de 15 de diciembre de 2003; 31 de enero de 2004; 12 de mayo de 2005; 17 de agosto de 2009; 22 de diciembre de 2010, y 10 de agosto de 2011. Sexto: Como consecuencia de ello, y en virtud de instancia firmada por la presentante, doña R. M. P., el día 19 de diciembre de 2013, ratificada ante mí el 20 siguiente, se solicitó "que este expediente de dominio, en cuanto a la constatación del exceso de cabida de 321,12 metros cuadrados, se entienda referido a la finca matriz, es decir, la registral 3.566 de El Espinar, como así se deduce de toda la documentación aportada, y en cuanto a la reanudación del tracto sucesivo y para el supuesto de que concurra alguna circunstancia fáctica o jurídica que impida su inscripción se proceda a despachar las escrituras autorizadas por don Ramón Arias Chantres, protocolo 261/1949, así como las del mismo Notario, protocolo 169/1957, de 11 de agosto, y del Notario don Federico Segoviano Vicario, protocolo 418/1967, de 27 de agosto». Séptimo: Que, en consecuencia, se hizo constar el exceso de cabida sobre la registral 3.566, procediéndose posteriormente a despachar las escrituras relacionadas en el hecho anterior, quedando un resto inscrito a nombre de doña E. V. G., no procediendo despachar el expediente de dominio respecto del mismo, al no haber verdadera interrupción de tracto. Fundamentos de Derecho: Considerando el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, cuando señala "la calificación de los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro". Considerando la reiterada Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en cuanto al carácter excepcional del expediente de dominio, y que ha sido citada en el hecho quinto. Se deniega la inscripción a favor de don A. B. V., respecto de la porción resto de la registral 3.566, porque no es el expediente de dominio el título adecuado para ello, dado que no existe verdadera interrupción de tracto, al no haberse producido una efectiva ruptura en la cadena de titularidades, siendo necesario entonces la acreditación suficiente del acto transmisivo a favor del interesado. Considerándose insubsanable el defecto, no

se toma anotación de suspensión que, además, no ha sido solicitado. Ante la presente calificación negativa podrá optar por (...). Segovia, 18 de febrero de 2014.–La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

## III

Mediante escrito de fecha 24 de marzo de 2014, presentado el día 16 de abril de 2014, doña R. M. P., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don A. B. V., interpuso recurso contra la calificación, en el que alega, en síntesis, lo siguiente: «(...) Aun cuando no fuere procedente la reanudación del Tracto por las razones que se expresan en la nota de calificación negativa, es lo cierto que en virtud del Auto Judicial, y de los títulos de propiedad que reseña en su contenido, se acredita el exceso de cabida a favor de la propiedad de mi representado, que ha adquirido el pleno dominio de la finca 3566 de la titular Registral (...) El Auto Judicial declara justificado el pleno dominio del Sr. B. G. con las matizaciones que expresa el Auto Judicial -sobre la participación ganancial y privativa de la propiedad,- consideramos respetuosamente que no es ajustada a derecho la nota de calificación recurrida, puesto que se reafirma en la existencia de un resto de finca a favor de la titular registral que no existe, al haber sido vendida la totalidad de la finca a mi patrocinado recurrente (...) Carece de razón jurídica que la Resolución Judicial que declara justificado el dominio de don A. B. V. sobre la finca con superficie de 321,12 metros cuadrados quede inscrita a favor de la titular Registral doña E. V. G., con además a su favor de un resto de finca que no existe ni puede existir, no puede servir la Resolución judicial que declara el dominio y la superficie, en perjuicio para el propio beneficiario (...). En definitiva, si mi patrocinado es titular del pleno dominio de la finca, esto es, la finca matriz, en virtud de los títulos invocados y dictado auto judicial que así lo reconoce, como la superficie de 321,12 metros cuadrados y no existe resto pendiente sobre dicha superficie, como quiera que toda la finca 3.566 había sido vendida por la titular Registral doña E. V. G., parece razonable concluir que debe producirse la inscripción registral del dominio y su superficie a favor de mi patrocinado, con las matizaciones que recoge la resolución judicial, respecto del carácter privativo y ganancial de dicho bien (...)».

## IV

Mediante escrito, de fecha de 30 de abril de 2014, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1.279 y 1.280 del Código Civil; 9, 18, 201 y 202 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 22 de mayo de 1995; 18 de enero de 2001; 23 de septiembre de 2003; 6 de febrero, 24 de julio, 1 y 6 de agosto, 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, y 8 de enero y 20 de septiembre de 2013.

1. En el presente recurso se debate la adecuación a derecho de una nota de calificación registral que deniega la reanudación de tracto solicitada, concurriendo las siguientes particularidades relevantes:

Doña E. V. G. era titular de la finca registral 3.566, con una superficie registral de tan sólo veintitrés metros cuadrados.

Mediante escritura formalizada el día 15 diciembre de 1949, se manifestaba que tal finca tenía una superficie real de 215 metros cuadrados, y de ella, la titular registral, doña E. V. G., segregó y vendió a don A. B. V una porción de 122 metros cuadrados, quedando un resto, según la escritura, de 93 metros cuadrados. Tal exceso de cabida no se inscribió, según nota de calificación de fecha 6 de julio de 2012 por existir dudas fundadas sobre la

identidad de la finca al ser el exceso alegado superior al 100% de la cabida inscrita. Por tanto, tampoco se inscribió la segregación y venta efectuada, por falta de cabida suficiente en la finca matriz.

En otra escritura de fecha 11 de agosto de 1957, doña E. V. G. vendió el resto de 93 metros cuadrados al mismo don A. B. V. y a su hermano por mitades indivisas. Y en otra escritura de fecha 27 de agosto de 1967 ese citado hermano vendió su mitad al mismo don A. B. V., con lo que, por virtud de las distintas transmisiones formalizadas en las tres escrituras reseñadas, el citado A. B. V. resultaba finalmente haber comprado toda la finca registral originaria, que según escrituras medía en realidad 215 metros cuadrados, pero que registralmente seguía inscrita a nombre de su titular inicial, doña E. V. G. y con una cabida de sólo 23 metros cuadrados.

El referido don A. B. V. promueve expediente de dominio para acreditar el exceso de cabida de la finca registral número 3.566 –que ahora se alega medir en realidad más aún, esto es, no sólo 215 metros cuadrados como se dijo en las escrituras, sino 321,12 metros cuadrados–, y para reanudar el tracto sucesivo e inscribirla a su nombre. Y mediante auto judicial se declara acreditado el exceso de cabida hasta los 321,12 metros cuadrados y se ordena la inscripción de la finca a favor de don A. B. V. con cancelación de la inscripción contradictoria.

La registradora, previa petición en tal sentido del presentante, sí inscribe el exceso de cabida, pero a nombre de su titular registral, doña E. V. G., y deniega la reanudación de tracto e inscripción del dominio a favor de don A. B. V. porque no hay auténtica interrupción del tracto sucesivo dado que este señor adquirió directamente de la titular registral. Tras ello se inscriben las escrituras antes citadas, es decir, la de segregación y venta de una porción de 122 metros cuadrados del año 1949, y las de venta de la porción resto, que se inscribe como segregación, de 93 metros cuadrados, con lo que la finca registral 3.566 queda registralmente como un resto de tan sólo 106,12 metros cuadrados a nombre de la titular inicial, doña E. V. G.

Ahora se vuelve a presentar el auto recaído en el expediente de dominio antes citado, solicitando que ese resto registral de 106,12 metros cuadrados se inscriba también a nombre del promoviente del expediente, don A. B. V., por vía de reanudación de tracto interrumpido.

La registradora pone nota de calificación en la que «se deniega la inscripción a favor de don A. B. V., respecto de la porción resto de la registral 3.566, porque no es el expediente de dominio el título adecuado para ello, dado que no existe verdadera interrupción de tracto, al no haberse producido una efectiva ruptura en la cadena de titularidades...».

Frente a esta nota de denegación se interpone recurso en el que el recurrente afirma, en esencia, que «aun cuando no fuere procedente la reanudación del Tracto por las razones que se expresan en la nota de calificación negativa, es lo cierto que en virtud del Auto Judicial, y de los títulos de propiedad que reseña en su contenido, se acredita el exceso de cabida a favor de la propiedad de mi representado, que ha adquirido el pleno dominio de la finca 3566 de la titular Registral».

2. El recurso no puede prosperar. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido 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. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), 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. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), 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 artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como

subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios, y c) Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se posibilita 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 puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1.218 y 1.225 del Código Civil; 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y 201 de la Ley Hipotecaria). Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, 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 los 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 las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias, etc.). Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del 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 así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. De ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición.

En el presente caso, tanto del auto judicial como del escrito de recurso y del resto de documentación obrante en el expediente resulta con toda claridad que el promovente del expediente de dominio para reanudar tracto adquirió directamente de la titular registral, por lo que resulta plenamente aplicable la doctrina de este Centro Directivo que se acaba de reseñar, en la que se basa expresamente la nota de calificación negativa. Por tal motivo, en el presente caso, el expediente de dominio, que se tramitó con la doble finalidad de acreditar un exceso de cabida de la finca y de reanudar el tracto a favor de un causahabiente del titular registral, puede y debe operar la inscripción del exceso de cabida, como así ocurrió, y en cambio no puede ni debe operar la reanudación del tracto por no haber efectiva interrupción del mismo.

Todo lo cual no obsta a que, si así conviniere al interesado, promueva la rectificación y posterior inscripción de las escrituras de compraventa antes citadas y otorgadas a su favor por la titular registral, (que ya constan inscritas aunque sólo en cuanto a la cabida en ellas expresadas), con la concurrencia de todos los otorgantes, o sus causahabientes, o mediante declaración judicial en procedimiento ordinario, al objeto de rectificar la cabida objeto de las mismas hasta agotar los 106,12 metros cuadrados que en el Registro siguen constando como resto de finca matriz inscritos a favor de doña E. V. G.

Por ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación registral en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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 julio de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.