

la legislación vigente (vid. disposiciones citadas en el «vistos») establece con claridad la sujeción de todos los bienes al pago del impuesto.

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

Madrid, 21 de enero de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

4355

RESOLUCIÓN de 22 de enero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por don Maudilio García Gómez, contra la negativa del Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina, número 1, doña María del Carmen de la Rocha Celada, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación de la Registradora.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Francisco Javier Recio del Pozo, en nombre de don Maudilio García Gómez, contra la negativa del Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina, número 1, doña María del Carmen de la Rocha Celada, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación de la Registradora.

Hechos

I

Don Mauricio García Gómez, promovió expediente de dominio número 56/98, ante el Juzgado de Primera Instancia, número 1 de Talavera de la Reina, para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la finca urbana (registral 33.873), número sesenta y dos, piso-vivienda D, sito en la planta primera del edificio de Talavera de la Reina, calle —, sin número, con acceso por el portal y escalera, número 4, inscrita a nombre de doña Amparo C. P., doña Dorotea C. F. y doña María Eloisa J. J., alegando haberla adquirido por compra de don Alejandro G. C., mediante contrato privado suscrito el 19 de septiembre de 1986.

El 5 de marzo de 1999, se dictó auto en el que considerándose justificado el dominio a favor de don Maudilio García Gómez, en lo que respecta a la finca urbana referida, se acuerda la inscripción de dicho dominio a su nombre en el Registro de la Propiedad, disponiendo la cancelación de la inscripción contradictoria vigente obrante en el Registro.

II

Presentado el citado testimonio en el Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina, número 1, fue calificado con la siguiente nota: «No practicada la inscripción del presente documento por los siguientes defectos: 1. Por no constar si han sido citados en el expediente los titulares registrales o sus causahabientes tres veces -una de ellas personalmente- al tener el asiento contradictorio, cuya cancelación de ordena, menos de treinta años de antigüedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 286 del Reglamento Hipotecario. 2. Por no acreditarse las circunstancias personales del promoviente del expediente conforme a lo dispuesto y exigido por el artículo 51 del Reglamento Hipotecario. 3. Por no ordenarse exactamente la inscripción que ha de ser objeto de cancelación. 4. Por no constar si se ha citado y la forma en que se ha hecho a los titulares de las cargas que gravan la finca, de conformidad con lo dispuesto en la regla 3.ª del artículo 201 de la Ley Hipotecaria en relación con los artículos 285 y 286 del Reglamento Hipotecario y concordantes. 5. Por no constar si los edictos para las citaciones se han publicado en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia, según lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, regla 3.ª, párrafo 2.º. 6. Porque al ser el expediente de dominio de reanudación de tracto un procedimiento excepcional no puede utilizarse cuando, como en el presente caso, hay una simple ruptura en el orden de titularidad, por lo que procede es elevación a público del documento privado, previo pago de los impuestos que correspondan. Y siendo insubsanable el último de los defectos señalados, se deniega la inscripción. Contra la presente nota de calificación podrá interponerse recurso guber-

nativo dentro del plazo de tres meses a contar de la fecha de la nota por medio de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, conforme a lo dispuesto en el artículo 113 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Talavera de la Reina, a 29 de junio de 1999. El Registrador. Fdo.: María del Carmen de la Rocha Celada.»

III

El Procurador de los Tribunales, don Francisco Javier Recio del Pozo, en nombre de don Maudilio García Gómez, interpuso recurrente gubernativo en cuanto al defecto número 6 de la nota de calificación, y alegó: 1. Que con anterioridad a la denegación de inscripción del auto que es objeto de este recurso, el mismo Registro ha procedido a la inscripción de autos de expediente de dominio con iguales circunstancias y referidos al mismo inmueble. 2. Que se ha producido una vulneración del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que establece tres medios de rectificación del Registro, pudiendo el interesado elegir indistinta y libremente el que crea más adecuado. 3. Que carece de total y absoluta viabilidad, tanto práctica como jurídica, la solución dada en el punto sexto de la calificación registral que ahora se recurre, aunque sería posible la elevación a público del documento privado de compraventa, dicha escritura en ningún caso podría inscribirse por cuanto que ninguna de las partes otorgantes aparece como propietarios en el Registro de la Propiedad, toda vez que se trataría de una transmisión posterior a la última inscripción. 4. Que como fundamento de derecho hay que señalar los artículos 40, a), 158, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria y 272 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de 15 de noviembre de 1990, entre otras.

IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que admitidos los demás defectos de la nota de calificación y siendo sólo recurrido el referente a que el expediente de dominio es un procedimiento excepcional, se mantiene la nota en cuanto a dicho defecto, porque según la doctrina mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas Resoluciones, entre las que cabe destacar la de 21 de junio de 1991, el expediente de dominio no es el procedimiento adecuado o apropiado cuando se conocen las sucesivas transmisiones del titular registral al promotor del expediente, pero falta la acreditación suficiente del acto transmisivo a favor del recurrente (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), así como los títulos formales adecuados para la inscripción. Que el expediente de dominio es titulación supletoria que no procede cuando existe o es fácil de conseguir la titulación ordinaria y debe realizarse cuando no se trate de suplir sino de eludir ésta (Resolución de 5 de julio de 1991). Que el expediente de dominio es inaplicable cuando se trata de obtener la extinción de asientos definitivos sin las garantías que el juicio declarativo ofrece (Resoluciones de 16 de julio de 1973 y 29 de agosto de 1983). Que la Resolución mencionada por el recurrente y la de 5 de julio de 1991, ha sido superada no solo por la primera citada sino por reiteradas resoluciones posteriores, como las de 24 de enero de 1994, 1 de julio de 1996. Que en cuanto a otros expedientes de dominio, calificados e inscritos por Registradores precedentes, no puede alegarse en virtud de lo que afirma la Resolución de 5 de febrero de 1988.

V

El Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia, número uno, de Talavera de la Reina, informó: Que en el caso que se estudia no existe una sucesión de titulares, sino una verdadera ruptura en el tracto registral, tratándose de una hipótesis de adquisición, por parte del promotor del expediente, que no trae causa directa de un titular inscrito; y, por tanto, no le es aplicable la doctrina expuesta por la Registradora.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, revocó la nota de la Registradora fundándose en que existen titulares intermedios no inscritos que justifican el expediente de dominio para hacer realidad el tracto.

VII

La Registradora de la Propiedad apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1. Que la existencia de titularidades intermedias no justifica el expediente de dominio para reanudar

el tracto, ya que la Dirección General de los Registros y del Notariado lo califica como un procedimiento excepcional (Resolución de 13 de abril de 1999). 2. Que al expediente de dominio para reanudación del tracto hay que acudir cuando existe una verdadera interrupción. 3. Que el expediente de dominio por ser un procedimiento de jurisdicción voluntaria, no tiene las suficientes garantías para el titular registral y sus herederos. 4. Que ante la situación conflictiva del edificio no puede acudirse a un expediente de dominio de reanudación de tracto, porque sus titulares registrales y los que intervienen como compradores o vendedores en las transmisiones realizadas son los que no quieren elevar a público los documentos privados, procediendo en este caso su formalización judicial en juicio declarativo (Resolución de 13 de abril de 1999).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 999, 1279 y 1280 del Código Civil, 3, 20, 40, 82, 198, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 100 y 209.1 de su Reglamento y las Resoluciones de este Centro Directivo de 30 de mayo de 1988, 21 de junio y 5 de julio de 1991, 21 de enero de 1993, 22 de mayo de 1995, 1 de junio de 1996, 10 de diciembre de 1998, 25 de febrero y 13 de abril de 1999, 18 de marzo de 2000 y 27 de julio de 2001.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: -Se presenta en el Registro testimonio de un Auto al efecto de reanudar el tracto sucesivo de una finca. En dicho Auto aparece como promotor don M.G.C., que adquirió la finca de persona distinta del titular registral; -La Registradora deniega la inscripción (entre otros defectos no recurridos) por afirmar que en el caso presente «hay una simple ruptura en el orden de titularidad por lo que procede es la elevación a público del documento privado»; -Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior estima el recurso; la Registradora apela el auto presidencial.

2. Como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, el auto recaído en expediente de dominio 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; 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 hace posible 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 no queda 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 reglas 3.ª y 4.ª de la Ley Hipotecaria); esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del Registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidos, 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 aquellos 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 obligaciones fiscales); se impone, por tanto, una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación de 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 resulte así del Auto calificado, puede accederse a la inscripción.

3. Ahora bien, el supuesto anteriormente descrito no es el que ocurre en el presente supuesto, pues el promotor del expediente no adquirió del titular registral, sino que, entre éste y aquél existen transmisiones intermedias que no tuvieron acceso al Registro, por lo cual está plenamente justificada la utilización del expediente de dominio.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial y revocando la calificación de la Registradora.

Madrid, 22 de enero de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

4356

RESOLUCIÓN de 23 de enero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la entidad «Trabajo y Desarrollo, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Majadahonda, don Luis María Stampa Piñeiro, a cancelar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación de la recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María Elena Nocito Lainz, en nombre de la entidad «Trabajo y desarrollo, S. A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Majadahonda, don Luis María Stampa Piñeiro, a cancelar una anotación preventiva de embargo, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

Con fecha 15 de junio de 2002, doña María Elena Nocito Lainz, y en nombre de la entidad «Trabajo y Desarrollo», dirige instancia al Registro de la Propiedad de Majadahonda y solicita que al amparo de lo establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria se proceda a inscribir en dicho Registro de la Propiedad la anulación de la anotación preventiva de embargo sobre la finca 5.932 de dicho Registro, letra B, de fecha 16 de octubre de 1995, a favor del Ayuntamiento de Majadahonda por débitos de impuestos municipales, y también la nulidad de su prórroga, de 15 de abril de 1999, anotación preventiva de embargo letra C.

II

Presentada la citada instancia en el Registro de la Propiedad de Majadahonda fue calificada con la siguiente nota: «Examinado el escrito por doña María Elena Nocito Lainz el 15/06/2000, se deniega la práctica del asiento solicitado, ya que la cancelación de la anotación preventiva de embargo debe instarla la misma autoridad, judicial o administrativa que la ordenó (artículos 83 y 84 de la Ley Hipotecaria y 134.2 de la Ley General Tributaria). Además, los asientos del Registro están abajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), por lo que un simple escrito presentado por el perjudicado por la anotación, no tiene virtualidad para producir la cancelación de la misma. El defecto es insubsanable. Contra la anterior calificación denegatoria, puede interponerse recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, dentro del plazo de tres meses a contar de la fecha de esta nota de calificación (artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario). Majadahonda, 28 de junio de 2000. El Registrador». Firma ilegible.

III

Doña María Elena Nocito Lainz, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que se desprende del texto literal de las inscripciones extensas de la vivienda en cuestión, que las tres anotaciones «A», «B» y «C» de embargo municipal se refieren al mismo concepto de plusvalía de vivienda y obedecen a una única transacción que es la aportación de dineraria realizada a la sociedad «Trabajo y Desarrollo, S. A.». Que la anotación «B», inscrita el 16 de octubre de 1995 no puede entenderse como si fuera un embargo nuevo, sino que es una simple prórroga de la anotación de embargo «A» que ya se encontraba caducada. Que no puede haber distinto procedimiento de apremio y de embargo cuando se está tratando de un mismo y único «hecho imponible». Que el Registrador anotó la caducidad de la inscripción «A» el 16 de octubre de 1995, cuando debió haberla anotado el 6 de julio de 1995, según el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Que la anotación de embargo «B» no fue anotada antes que caducara el asiento «A» y por tanto incumple el artículo citado. Que procede declarar