

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 acudir 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

que tanto la anotación «B» como la anotación «C» constituye una infracción del artículo 86, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria y constituyen un intento de fraude de ley. Que se solicita se ordene hacer constar en el Registro de la Propiedad de Majadahonda la caducidad de las anotaciones de embargo «B» y por su consecuencia de la «C».

## IV

El Registrador de la Propiedad, don Manuel Nadal García, en defensa de la nota, informó: 1. Que no se puede acceder a lo solicitado en el escrito de interposición del recurso, pues en el mismo se habla que las anotaciones de embargo letras B y C han caducado, lo que no es cierto, dado que la anotación preventiva de embargo letra B fue practicada el 16 de octubre de 1995 y prorrogada por cuatro años más en virtud de la anotación de prórroga de embargo letra C, de fecha 15 de abril de 1999, estando, por tanto, la anotación preventiva de embargo letra B y letra C en plena vigencia. 2. Que tampoco se puede acceder a lo solicitado en el escrito dirigido al Registrador de la Propiedad de Majadahonda, ya que se solicita inscribir la anulación de la anotación preventiva de embargo lo que hay que entender como inscribir la cancelación de las anotaciones de las letras B y C referidas, lo que no es posible, ya que el artículo 83 de la Ley Hipotecaria establece, en su primer párrafo, que las inscripciones o anotaciones hechas por mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria. Que, asimismo, el artículo 84 de la Ley Hipotecaria establece la competencia para ordenar la cancelación de una anotación preventiva. Que igualmente el artículo 1, párrafo 3 de la citada Ley determina que los asientos del Registro en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexistencia en los términos establecidos en dicha ley. Que la doctrina contenida en la Resolución de 7 de febrero de 1986 es aplicable también cuando la anotación es ordenada por autoridad administrativa, en virtud de la equiparación de efectos que establece el artículo 134-2 de la Ley General Tributaria. Que las anotaciones preventivas letras B de embargo y C de prórroga del mismo, han sido practicadas en base a mandamientos dictados en fechas diferentes por el Recaudador Municipal del Ayuntamiento de Majadahonda, es decir, por la Administración Tributaria, la cual, según establece el artículo antes citado, tendrá derecho a que se practique anotación preventiva de embargo en el Registro correspondiente conforme a mandamiento expedido por funcionario del órgano competente con el mismo valor que si se trata de mandamiento judicial de embargo. Sería preciso, por tanto, para la cancelación de las referidas anotaciones letras B y C, la presentación en el Registro de los correspondientes mandamientos cancelatorios, expedidos por el funcionario administrativo a quien correspondiere y revestidos de firmeza. Que el escrito de la recurrente parte de bases erróneas. La anotación preventiva de embargo letra A practicada sobre la finca registral número 5.932, al folio 132 del tomo 1.046, libro 94 de Majadahonda, con fecha 5 de julio de 1991, caducó a los cuatro años de su fecha, el 5 de julio de 1995, toda vez que no fue objeto de prórroga. Que hay que referir lo que dicen las Resoluciones de 19 de abril de 1988, 7 y 11 de julio de 1989 y 9 de septiembre de 1991. La cancelación operada por caducidad en la anotación letra A se hizo constar por nota marginal como preceptúa el artículo 206-13 del Reglamento Hipotecario, habiéndose efectuado dicha nota con fecha 16 de octubre de 1995, día en que se practica la anotación preventiva de embargo letra B y en base a lo dispuesto en el artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario. Que las anotaciones A, caducada y cancelada, B y C de prórroga de la B, están todas practicadas a favor del Ayuntamiento de Majadahonda. Que la anotación letra B de embargo es una anotación nueva y totalmente independiente de la A, y se practicó en virtud de mandamiento nuevo expedido por duplicado en Majadahonda, el 23 de mayo de 1995 por el Recaudador Municipal del Ayuntamiento de dicha localidad, en virtud de la incoación del expediente administrativo de apremio en concepto del impuesto municipal de Plusvalía y IV.T-M-, ejecución 83, 93, 94. Que conforme a lo expuesto procede mantener la nota de calificación recurrida por existir un defecto insubsanable, en cuanto no se presenta la titulación precisa para obtener las cancelaciones solicitadas, según lo dispuesto en los artículos 83 y 84 de la Ley Hipotecaria y 134-2 de la Ley General Tributaria.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en los informes de los Colegios de Registradores de la Propiedad y Notarial que fue acordado solicitar por el Tribunal Superior, para mejor proveer.

## VI

La recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1. Que el Registrador debió haber realizado la inscripción A, pues tratándose de un hecho imponible consistente en una «aportación no dineraria» de los cónyuges a una sociedad, el título inscribible no podía dirigirse, dada la naturaleza del impuesto, contra la sociedad adquirente, sino contra los cónyuges transmitentes, como previene el artículo 107-b de la Ley 39/1988, reguladora de las Haciendas Locales. La sociedad, por virtud del impuesto, es un tercero. Que lo mismo cabe decir respecto a la anotación preventiva de embargo letra B. 2. Que hay un error material, pues un mismo hecho o causa no puede dar lugar a dos anotaciones distintas, autónomas e independientes entre sí, pues la anotación de embargo letra A garantiza un importe de 299.280 pesetas y se refiere al concepto del Plus-valía y la anotación de embargo letra B, garantiza un importe de 407.496 pesetas y se refiere al concepto de Plus-valía mes impuesto sobre vehículos de tracción mecánica de varios ejercicios. 3. Que la anotación B es nula por vicios de forma en relación con los artículos 129-2 y 134 de la Ley General Tributaria. 4. Que igualmente debe ser declarada nula la anotación preventiva de embargo letra C, pues constituye una segunda prórroga de la A. 5. Que se vulnera el artículo 24 de la Constitución Española.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3, 83, 84, y 86 de la Ley Hipotecaria -este último en la redacción originaria y en la que le dio la Ley 1/2000-, y 117, 206.13 y 207.2.º de su Reglamento.

1. La situación registral de la finca a que se refiere este recurso es la siguiente: Aparece en primer lugar una anotación preventiva letra A de fecha 14 de junio de 1991, para garantizar el pago de 299.280 pesetas por el concepto de Impuesto de Plusvalía. Con fecha 16 de octubre de 1995 se extendió nota marginal de cancelación por caducidad. -Con fecha 16 de octubre de 1995 aparece la anotación letra B para garantizar el pago de 214.580 pesetas por los conceptos de Impuesto de Plusvalía e Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica. Esta anotación aparece prorrogada por la de la letra C. -Se presenta instancia privada solicitando la cancelación por nulidad de las anotaciones letras B y C, alegando que la B es una prórroga de la A practicada fuera de plazo, y la C es una ulterior prórroga no permitida en nuestro derecho. El Registrador deniega lo solicitado y el Presidente del Tribunal Superior confirma la calificación.

2. El recurso ha de ser desestimado. Aunque la anotación B fuera por el mismo procedimiento de la A, no es prórroga de la primera, sino una segunda anotación nueva, pues la diferencia entre la prórroga y la nueva anotación no radica en que se trate del mismo procedimiento o no, sino en que, en la prórroga se prolongan los efectos de la primera en el tiempo, manteniendo la misma prioridad, cosa que no ocurre si, aunque se trate del mismo procedimiento, se toma una anotación nueva. Por ello, no existe duda alguna sobre la validez de la prórroga realizada.

3. En cuanto a la documentación aportada por el recurrente con posterioridad, la misma no puede ser tenida en cuenta, pues, de conformidad con lo que establece el artículo 117 del Reglamento Hipotecario, han de rechazarse en el recurso gubernativo los documentos que no fueron presentados al Registrador, y que, en consecuencia, éste no ha podido tener a la vista para realizar la calificación.

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

Madrid, 23 de enero de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

## 4357

*RESOLUCIÓN de 24 de enero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Enrique Sabate Martínez, como Administrador único de «Geromo Española, Sociedad Limitada», y en su representación, frente a la negativa del Registrador mercantil de Tarragona, don Juan E. Ballester Giner, a inscribir determinados acuerdos sociales.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Enrique Sabate Martínez, como Administrador único de «Geromo Española, Sociedad Limitada», y en su representación, frente a la negativa del Registrador mercantil de Tarragona, don Juan E. Ballester Giner, a inscribir determinados acuerdos sociales.