

dad Anónima», no ha sido parte en el procedimiento ordinario en que se solicita la nulidad del título hipotecario, a parte de ser una sociedad patrimonial del «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», tenía pleno conocimiento de la tramitación del procedimiento ordinario y en ningún momento se va a encontrar en indefensión, todo ello en aplicación de los artículos 42 y siguientes, y 132 de la Ley Hipotecaria y 206 y concordantes del Reglamento.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que en el momento de presentarse el mandamiento, la hipoteca cuya nulidad se insta, ya estaba cancelada registralmente. Que el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) exige que para poder anotar preventivamente la demanda de nulidad de una hipoteca, debe constar previamente inscrita dicha hipoteca. Que es principio básico del sistema registral que ningún asiento registral puede practicarse sin el consentimiento del titular registral afectado o sin una resolución judicial o administrativa, de la que resulte que el titular ha tenido la oportunidad de defender sus intereses.

V

El Presidente de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Barcelona informó en el sentido de que el no practicarse la anotación preventiva de demanda no sólo vacía de contenido el procedimiento sino que impide al actor poder hacer efectivo su derecho en el caso de que la sentencia de primera instancia fuera definitivamente confirmada.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña desestimó el recurso interpuesto y confirmó la nota del Registrador.

VII

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose, en esencia, en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución española, 30, 42, 1.º, 97 y 145 de la Ley Hipotecaria y 198 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de 25 de septiembre de 1972; 20 de septiembre de 1990; 6 de marzo de 2000, y 3 de julio de 2001.

1. Las circunstancias de hecho concurrentes en el presente recurso son las siguientes:

a) Constando inscrito un derecho de hipoteca a favor del «Banco Central Hispanoamericano, Sociedad Anónima», sobre determinadas fincas, se anotó preventivamente la demanda interpuesta por «Dunter, Sociedad Limitada» (titular registral de las mismas) contra dicha entidad de crédito sobre declaración de nulidad de aquella hipoteca, en el procedimiento número 148/97, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Arenys de Mar.

b) En procedimiento judicial sumario interpuesto para la realización de la hipoteca en cuestión recayó auto adjudicando las fincas a un tercero y ordenando la cancelación de cargas correspondiente. En el Registro de la Propiedad se inscribió dicha adjudicación, así como se practicaron las cancelaciones de la hipoteca ejecutada y de los asientos posteriores, incluida la anotación de demanda en cuestión.

c) Ahora, en virtud de mandamiento dictado por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Barcelona en trámite del recurso de apelación número 461/99, que dimana de los autos de menor cuantía 148/97 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Arenys de Mar, a instancias de «Dunter, Sociedad Limitada», contra el «Banco Santander Central Hispano, Sociedad Anónima», y otro, se acuerda de nuevo la anotación de demanda interpuesta por «Dunter, Sociedad Limitada», y sobre nulidad de hipoteca.

d) El Registrador deniega la anotación de demanda solicitada por 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».

2. Comenzando por el defecto segundo de la nota recurrida, el recurso debe desestimarse porque el principio de tracto sucesivo impide la práctica de una anotación de demanda en la que se pretende la declaración de nulidad de una hipoteca cuando, como ocurre en este supuesto, el actual titular del dominio de la finca lo es en virtud de la adjudicación recaída en el procedimiento de ejecución de la hipoteca cuya nulidad se insta, y no ha sido parte en el procedimiento en el que se ordena dicha anotación.

3. Lo anterior hace innecesario entrar en el conocimiento del primer defecto, no obstante conviene recordar que siendo el Registro una institución de protección del tráfico y, por tanto, una institución a favor de terceros, sólo tiene sentido la inscripción de actos de trascendencia real actual (cfr. Resolución de 3 de julio de 2001), y al estar cancelado el derecho de hipoteca discutido, ninguna utilidad tiene la anotación de la demanda de nulidad del mismo porque la sentencia que recaiga en el procedimiento iniciado no puede provocar ninguna modificación jurídico real en el Registro, en contra de la propia finalidad cautelar de la anotación en cuestión.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota y el Auto.

Madrid, 19 de junio de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

16356 *RESOLUCIÓN de 20 de junio de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Benito Sanguino Suárez, contra la negativa de la 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 del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Benito Sanguino Suárez, contra la negativa de la 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 del recurrente.

Hechos

I

En expediente de dominio número 222/98, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Talavera de la Reina, promovido por don Benito S. S. y doña Casimira D. S. para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido de la finca registral 4.025 del Registro de la Propiedad de dicha ciudad número 1, fue dictado auto, con fecha 3 de junio de 1999, en el que se declara justificado el dominio a favor de promovientes y se acuerda la inscripción de dicho dominio a su nombre en el Registro de la Propiedad, así como disponer la cancelación de las inscripciones contradictorias.

II

Presentado testimonio del citado auto fue calificado con la siguiente nota: «No practicada inscripción alguna del presente testimonio por los siguientes defectos: 1. Por constar agrupada la finca matriz registral 4.025 de la que se pretende inscribir como segregación de la misma —500 metros cuadrados, que tiene una vivienda—, desde el 28 de abril de 1987. 2. Por no constar la descripción de la finca, cuya reanudación del tracto se pretende, con los requisitos que el artículo 51 del Reglamento Hipotecario y concordantes exige para su inscripción e identificación. 3. Por no constar las circunstancias personales de los promovientes del expediente necesarias para su inscripción, según exige el precepto anteriormente citado. 4. Por no constar al ser la inscripción contradictoria, señalada en el expediente, de menos de treinta años de antigüedad, si se han practicado las citaciones, una de ellas al menos personalmente, a los titulares registrales como exige el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo

286 del Reglamento Hipotecario. 5. Por no constar, si se ha citado a la persona a cuyo favor está catastrada la finca, y en la forma que se ha realizado (artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en relación con el 286 del Reglamento Hipotecario). 6. Por no constar si los edictos —para las notificaciones que se hayan realizado— se han publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia o en uno de los periódicos de mayor circulación de esta última dado el valor de la finca declarado en el expediente (artículo 201 de la Ley Hipotecaria). 7. Por no ordenarse expresamente la inscripción contradictoria que ha de ser cancelada en cuanto a la superficie objeto de segregación. 8. Por no acompañarse licencia para segregar según exige el artículo 165 Ley 2 de 4 de junio de 1998. 9. Por no describirse, la obra nueva, ni aportarse la licencia y el certificado del Arquitecto, o en su caso, la certificación que para la inscripción de obra nueva terminada, exige el artículo 52 del Real Decreto de 4 de julio de 1997. 10. Por ser el expediente de dominio un procedimiento excepcional que sólo procede cuando hay una verdadera interrupción del tracto, lo que no ocurre en el presente caso, ya que los promoventes del expediente, adquieren de Mariano G. G. por documento privado que a su vez adquirió del titular registral procediendo la elevación a público de tales documentos o en caso de imposibilidad acudir al procedimiento declarativo ordinario según reiteradas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Y siendo el primero y el último de los defectos señalados insubsanables se deniega la inscripción. Contra la presente nota de calificación podrá interponerse recurso gubernativo 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 27 de octubre de 1999. El Registrador, María del Carmen de la Rocha Celada».

III

Don Benito Sanguino Suárez interpuso recurso gubernativo contra los defectos primero y décimo de la anterior nota de calificación, y alegó: 1.º Que en cuanto al primer defecto de la nota, es evidente que el 6 de septiembre de 1991; don Benito y su esposa compraron a don Mariano G. G. según la estipulación primera del contrato, la parte indivisa de una extensión de 500 metros cuadrados de la finca registral 4.025 de carácter rústico, por lo que es incongruente, primero denegarlos porque se trate de una segregación al estar agrupada, ya que ésta no es la cuestión sino la de inscribir 500 metros cuadrados indivisos de la finca 4.025, por lo que tampoco caben las exigencias subsanables que constan en los defectos 8 y 9. 2.º Que en cuanto al punto décimo de la nota registral que al decir que se vulneran los artículos que se citan, se desatiende el principio de realidad registral por una desgraciada interpretación de aquellos, ya que se dice que no existe reanudación de tracto sucesivo, cuando se compró la finca a don Mariano G. G. y el titular registral que aparece como última inscripción es don Mariano C. H. casado con doña Francisca P. S. por lo que es evidente que se ha roto el tracto porque existe un transmitente intermedio, confundiendo por parte del Registrador transmitente con titular registral, lo que ha sido reconocido en un supuesto similar por Auto de 15 de noviembre de 1999 en el expediente de dominio 202/98 del Juzgado de Primera Instancia, número 3 de Talavera. Que no cabe desatender el principio de tutela judicial efectiva como lo tiene declarado la Resolución de 13 de abril de 1999, entre otras.

IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de la nota, informó en cuanto a los dos únicos defectos recurridos: 1.º Que respecto al primero de ellos, lo que se pretende inscribir es una participación indivisa, lo que no puede admitirse. El auto que aprueba el expediente de dominio dice textualmente: «Teniendo estos 500 metros cuadrados segregados, una vivienda». Que dicho auto no alude a ninguna participación indivisa y si lo que se pretende inscribir es dicha participación indivisa, el auto tendría que cumplir los exigidos por el artículo 54 del Reglamento Hipotecario. Pero aún cumpliendo eso, tampoco se podría realizar la inscripción porque la finca de la que se pretende inscribir 500 metros cuadrados, ya sea por segregación o ya como participación indivisa, desapareció como tal finca registral en el año 1987, por agruparse con otras dos fincas, cuatro años antes de la fecha del documento privado por el que adquiere el promovente. Se estima en ambos casos imposibilidad de realizar la inscripción; 2.º Que en cuanto al segundo punto de la nota de calificación, realmente no existe reanudación del tracto, sino simple ruptura del orden de titularidades, porque es cierto que existen dos transmisiones, pero según

reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución de 21 de junio de 1991, entre otras) el expediente de dominio es un procedimiento excepcional, y en el presente caso lo que procede es la elevación a público de los documentos privados, como señala en artículo 20.5.ª de la Ley Hipotecaria.

V

El ilustrísimo señor Juez sustituto del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Talavera de la Reina, informó sobre la tramitación del expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo objeto de este recurso.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha confirmó la nota de la Registradora fundándose en las alegaciones de ésta en lo referente al primer defecto y considerando que siendo este primer defecto insubsanable, se hace innecesario el examen de la segunda cuestión recurrida.

VII

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición de recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 200 a 202 de la Ley Hipotecaria, 100 y 206 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 2 de junio de 1991; 13 de febrero de 1992; 19 de enero de 1993; 12 de febrero de 1996; 11 de febrero y 19 de octubre de 1999, y 18 y 19 de enero de 2001.

1. Se presenta en el Registro testimonio de un Auto declarando justificado el dominio a los efectos de la reanudación del tracto sucesivo de una finca. La Registradora, aparte de por otros defectos no recurridos, deniega la inscripción por los dos siguientes: a) Por constar agrupada con otra la finca cuyo tracto se quiere reanudar y b), por no tratarse de una verdadera interrupción del tracto al haberse adquirido del que adquirió del titular registral. El Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso. El interesado apela el Auto presidencial.

2. En cuanto al primero de los defectos, no puede mantenerse. En efecto, el hecho de que la finca cuyo tracto se pretende reanudar esté inscrita agrupada con otras no supone obstáculo para la inscripción si se cumplen los requisitos necesarios para que en el Registro se practique la segregación correspondiente.

3. En cuanto al segundo de los defectos, tampoco puede mantenerse. Es cierto que este centro directivo ha sentado la doctrina de que no cabe el expediente de reanudación del tracto cuando el que lo promueve adquirió del titular registral. Pero, en el presente supuesto, son dos transmisiones las que se tratan de suplir con el expediente, ya que los promotores del mismo compraron la finca a don Mariano García González, quien, a su vez, la compró al titular registral. En consecuencia, no cabe negar la posibilidad de que dicho expediente tenga acceso al Registro.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando la calificación de la Registradora y el Auto presidencial, en cuanto a los dos defectos recurridos.

Madrid, 20 de junio de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

16357 RESOLUCIÓN de 21 de junio de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Felipe Romero Pérez contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad número 4 de Córdoba, don Rafael Castiñeira Fernández-Medina a inscribir una escritura de elevación a público de documento privado, en virtud de apelación del recurrente y del Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Felipe Romero Pérez contra la negativa del señor Registrador de la Propiedad número 4 de Córdoba, don Rafael Castiñeira Fernández-Medina a inscribir una escritura de elevación a público de documento privado, en virtud de apelación del recurrente y del Registrador.