

## ANEJO IV

D./D.<sup>a</sup>.....  
 con NIF n.º..... Domicilio.....  
 ..... Provincia.....

Declaro estar al corriente del pago de las obligaciones tributarias y de Seguridad Social y no padezco enfermedad o defecto físico que me impida desarrollar las actividades que esta beca implica.

Firma.....

Fecha.....

## MINISTERIO DE JUSTICIA

**19208** *RESOLUCIÓN de 5 de octubre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Inmobiliaria Puigsacalm, S. A.», frente a la negativa de la registradora de la propiedad de Olot, a inscribir una sentencia firme ordenando una declaración de dominio.*

En el recurso interpuesto por el Procurador de los Tribunales Don Joan-Enric Pons Arau, actuando en nombre y representación de la Sociedad «Inmobiliaria Puigsacalm, S. A.» frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Olot Doña Marta Valls Teixidó a inscribir una sentencia firme ordenando la declaración de dominio a favor de los vendedores de la finca a la sociedad citada.

### Hechos

#### I

Mediante sentencia firme del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Olot número dos dictada el 23 de febrero de 2000 se estima la demanda interpuesta por la sociedad «Inmobiliaria Puigsacalm, S. A.» en juicio declarativo de menor cuantía» declarándose el dominio de una finca a favor de Francisco R. P. y Josefa C. A. Son éstos quienes transmitieron en escritura pública a la sociedad citada el dominio de la finca que figuraba inscrita a nombre de los demandados en el juicio.

En la sentencia el Juez ordena la inscripción de la transmisión de la finca a nombre de Francisco R. P. y Josefa C. A., y de éstos a nombre de la sociedad «Inmobiliaria Puigsacalm, S. A.»

#### II

Presentada certificación de la referida sentencia expedida por el Secretario del Juzgado solicitando la inscripción en el Registro de la Propiedad de Olot fue calificada con la siguiente nota: Denegada la inscripción del precedente documento por observarse los siguientes defectos: 1) Del propio texto de la sentencia se deduce que lo que se pretende es la reanudación del tracto de la finca 9267, no siendo el procedimiento utilizado el adecuado para ello, artículo 200 de la Ley Hipotecaria. 2) Se ordena la inscripción de la finca, y posterior cancelación por virtud de una nueva transmisión, a favor de Francisco R. P. y Josefa C. A., sin expresión del carácter de la adquisición y proporción en que adquiere cada uno, los cuales además no han sido parte en el procedimiento. 3) Resulta de la propia sentencia la existencia de escritura pública a favor de Inmobiliaria Puigsacalm, S. A., que sería el título inscribible, y de un documento privado de compra otorgado por los titulares registrales a favor de Francisco Rodríguez del Pozo y Josefa Camacho Alcoba, que previa elevación a público de forma voluntaria, o en el procedimiento contencioso adecuado, sería el título inscribible para los adquirentes. Olot, a 26 de septiembre de 2000. El Registrador. Firma ilegible.

#### III

Don Joan-Enric Pons Arau, en nombre y representación como Procurador de los Tribunales de «Inmobiliaria Puigsacalm, S. A.» interpuso recurso contra la nota de calificación con apoyo en los siguientes argumentos: Que no se trata de un expediente de reanudación de tracto que es un procedimiento especial basado en que no haya forma de demostrar la sucesión con el titular registral. Que el juicio declarativo es el que aquí

ofrece mayores garantías y que una sentencia declarativa es documento inscribible en el Registro de la Propiedad, entendiéndose que no corresponde al Registrador entrar a calificar en un procedimiento declarativo si es o no éste el cauce adecuado. Que en cuanto al carácter de la adquisición y proporción en que adquiere cada uno, el procedimiento judicial se limita a reconocer la transmisión entre los titulares registrales y los que después transmiten a la sociedad siendo así que ésta última transmisión está documentada en escritura notarial en que se hacen constar los extremos necesarios.

#### IV

El Registrador informó manteniendo la nota de calificación y elevó su informe al Tribunal Superior de Justicia.

#### V

Por medio de Auto del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña dictado el 17 de diciembre de 2001 se estima el recurso en base a los siguientes argumentos. Que aunque el artículo 200 de la Ley Hipotecaria atribuya al expediente de dominio capacidad suficiente para regular el tracto sucesivo interrumpido, nada impide que se logre también a través del juicio declarativo sobre titularidad dominical, revestido de mayores garantías en ordena preservar la tutela judicial de los derechos e intereses legítimos. Que el segundo de los defectos no constituye un obstáculo que surja del Registro y que se trata de realizar una sola inscripción en forma de tracto abreviado y no de dos asientos distintos. Que la elevación a público de documento privado de la transmisión intermedia no es el único procedimiento para el acceso al Registro admitiéndose también la sentencia obtenida en el proceso declarativo frente al titular registral sin que los titulares intermedios tengan derecho a reclamar puesto que no inscribieron su derecho.

#### VI

El Registrador apela a la Dirección General de Registros y del Notariado entendiéndose que en el juicio declarativo no se demandó a todos aquellos a quienes debía demandar puesto que en el fallo de la sentencia se imponen consecuencias a personas que no han sido parte en el pleito.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 9, 20, 40, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 51, 100, 286, y 295 de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de enero de 1993, 8 de febrero de 2003.

1. La entidad I. P., S. A. interpone demanda contra el titular registral para que se declare el dominio a favor de Francisco R. P. y Josefa C. a. quienes le transmitieron a ella en escritura pública. Como consecuencia de ello se dicta sentencia firme en la que se ordena, como consecuencia del allanamiento del demandado, «realizar la inscripción de la transmisión de la finca a nombre de Francisco R. P. y Josefa C. A., y de ésta a nombre de I. P., S. A. (el promotor del expediente). El Registrador suspende la inscripción por los dos defectos siguientes (pues el tercero es un desarrollo de los anteriores): a) No ser el procedimiento utilizado el adecuado para reanudar el tracto; y b) No expresarse el carácter de la adquisición a favor de Francisco y Josefa ni la proporción en que adquieren. La interesada recurre, estimando el recurso el Presidente del Tribunal Superior. El Registrador apela.

2. La primera cuestión que plantea, por tanto, el presente recurso es la de dilucidar si cabe reanudar el tracto sucesivo interrumpido de una finca mediante la sentencia firme que declara su propiedad.

Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (cfr. Resolución de 8 de abril de 2003), la cuestión no es de fácil resolución, pues, a favor de una conclusión afirmativa podría alegarse que el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en sus párrafos 1.º a) 3.º y 6.º permite la rectificación del Registro por resolución judicial. Ahora bien, los argumentos a favor de la tesis negativa han de prevalecer, puesto que: a) la reanudación del tracto sucesivo interrumpido tiene en dicho artículo 40 un tratamiento específico; b) que, por la relatividad de la cosa juzgada, la declaración de propiedad se hace exclusivamente contra el demandado, pero no contra terceras personas (cfr. Artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); c) conforme a la legislación hipotecaria, para la reanudación del tracto, tanto por expediente de dominio como por acta de notoriedad, han de tenerse en cuenta otros intereses, además de los del titular registral (de ahí que en las actuaciones intervenga el Ministerio Fiscal y que no baste que el titular del asiento contradictorio consienta en estas actuaciones la reanudación para que no fueran necesarios otros trámites –cfr. Artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 286 y 295 de su Reglamento).

Por ello, aunque la demanda se haya dirigido contra el titular registral, la sentencia dictada en procedimiento declarativo sólo valdría para reanudar el tracto en el supuesto en que aparecieran como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante, y en que se pidiese la declaración de la realidad, validez y eficacia e todos esos títulos traslativos intermedios; mas, en este caso, como puede advertirse lo que se estaría haciendo al inscribir la sentencia sería inscribir todos los títulos intermedios, con lo que el supuesto no sería propiamente reanudación de un tracto interrumpido. Por ello el primero de los defectos ha de ser confirmado.

3. Respecto al segundo de los defectos, también debe confirmarse. Se ordena la reanudación del trato a favor de quienes vendieron al promotor del expediente, para que después, ya que éste adquirió por escritura pública, realizar la inscripción a favor de tal promotor, como consecuencia de dicho título. Es cierto que los que vendieron al promotor no han sido parte en el expediente, pero no por ello se produce su indefensión, pues existe una escritura pública en la que ellos venden. Por ello, y si bien técnicamente haría falta tener constancia de su intervención, así como del carácter y proporción en que tales señores adquieren, bastará con acompañar la correspondiente escritura para que tales defectos se obvien.

4. En cuanto al tercero de los defectos, no se puede mantener pues propiamente no es un defecto, sino una descripción de una forma para lograr la inscripción consistente en la elevación a público de un documento privado intermedio.

Esta Dirección General ha acordado estimar la apelación interpuesta, revocando el Auto presidencial y confirmando la calificación del Registrador, según resulta de los anteriores fundamentos.

Madrid, 5 de octubre de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 19209

*RESOLUCIÓN de 5 de octubre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de A Coruña don Enrique-Santiago Rajoy Feijóo, contra la negativa de la registradora de la propiedad n.º 2 de A Coruña, a practicar la inmatriculación de una finca en virtud de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de A Coruña Don Enrique-Santiago Rajoy Feijóo contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de A Coruña (Registro número 2), Doña María Jesús Montero Pardo, a practicar la inmatriculación de una finca en virtud de una escritura de compraventa.

### Hechos

#### I

Mediante escritura autorizada el 21 de marzo de 2006, por el Notario de A Coruña Don Enrique-Santiago Rajoy Feijóo, n.º 1231 de protocolo, se formalizó la compraventa a favor de la mercantil «Hipólito, S.L.», de una finca sita en el término municipal de A Coruña, no inscrita en el Registro de la Propiedad. En dicha escritura de compraventa comparecían como parte vendedora Doña Mercedes P.R., Doña María de las Mercedes G.P. y Doña Josefina G.P., dueñas estas dos últimas por partes iguales del pleno dominio de la finca gravado en cuanto a una tercera parte indivisa con un derecho de usufructo a favor de la primera, manifestando como título de adquisición el de herencia de su esposo y padre Don José G.C., fallecido el 10 de febrero de 1966, habiéndose formalizado dicho título por las citadas herederas mediante escritura otorgada en igual fecha, ante el mismo Notario n.º 1230 de protocolo, de la que resulta la adjudicación de la finca a favor de las mismas en la forma y proporción antes expresadas. En esta escritura se manifestaba pertenecer dicha finca al causante con carácter privativo por herencia de su padre Don José G.R., fallecido el día 30 de diciembre de 1960, en virtud de documento particional de fecha 24 de marzo de 1960, sin que tales extremos hubieran sido acreditados fehacientemente, tal como advierte el Notario autorizante. Por acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato de Don José G.C. autorizada por el mismo Notario e iniciada con fecha 14 de febrero de 2006, resulta la acreditación de la condición de herederas de las citadas esposas e hijas.

#### II

Presentada la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad número 2 de A Coruña, fue objeto de la calificación negativa, que a continuación se transcribe en lo pertinente:

«... Hechos: 1.º En la escritura que se califica, comparecen Doña Mercedes P.R., Doña María de las Mercedes G.P. y Doña Josefina G.P., manifestando que son titulares por herencia de la finca de que se trata, la cual, según manifiesta, no consta inscrita, renunciando a la solicitud notarial de información registral; y venden dicha finca a la mercantil «Hipólito, S.L.». 2.º Si la finca no se halla inscrita en el Registro de la Propiedad, es preciso para la inmatriculación de la misma, proceder con arreglo a los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, que exigen que el transmitente acredite de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos. 3.º En el caso de la escritura que se califica, las transmitentes adquirieron la finca de que se trata por herencia de Don José G.C., en escritura de la misma fecha que la que se califica, número 1.230 del protocolo del mismo Notario, en la que no se acreditó fehacientemente la adquisición de dicha finca por parte del causante. 4.º El título previo manifestado no es suficiente para la inmatriculación, siguiendo los criterios de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre aplicación estricta de las normas en la inmatriculación de fincas estableciendo taxativamente que «en materia de inmatriculación por título público es preciso extremar las precauciones para evitar que la documentación que acredita la adquisición por el transmitente haya sido elaborada al sólo efecto de conseguir tal inmatriculación.»

Estas circunstancias de hecho determinan una calificación negativa sobre la base del siguiente fundamento de Derecho: Defecto relativo a la insuficiencia del título previo para proceder a la inmatriculación. Artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento y Resoluciones de la D.G.R.N. de 23 de abril de 1991; 12 de mayo de 2003; 26, 27, 28, 29 y 30 de julio de 2005 y 11 de marzo de 2006.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria...

A Coruña, 7 de noviembre de 2006. La Registradora de la Propiedad.

#### III

Mediante escrito de fecha 7 de diciembre de 2006 el Notario autorizante de la escritura referida interpuso contra dicha calificación recurso en el que alegó:

1.º El art. 298 del Reglamento Hipotecario exige que el transmitente acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente. El carácter previo de la adquisición se acredita mediante la correlación del número de protocolo notarial. A mayor abundamiento, los derechos a la sucesión de una persona se transmiten y se adquieren desde el momento de su muerte, según el artículo 657 del Código Civil, circunstancia y la fecha de la muerte de D. José García Cañas es 10/2/1966 que se acredita fehacientemente en documentación complementaria, mediante certificación de defunción. 2.º—No se trata de documentación «elaborada ad hoc» en el sentido de la resolución de 11 de marzo de 2006, la cual se refiere al caso concreto de documentación de ida y vuelta, es decir una transmisión en el mismo día de una persona a otra, la cual a su vez había transmitido a la primera, todo por vía de pacto sucesorio. En el presente caso, por el contrario, estamos hablando de una adquisición por causa de muerte (hecho difícilmente «elaborable ad hoc») y de una transmisión por precio a terceros. Dicha resolución no da relevancia a la subjetividad del registrador y se refiere, «a este caso concreto». Añadiendo que no se explicita la relación de la Resoluciones de esta Dirección General que se citan con este caso concreto, constando como meros guarismos.

#### IV

La Registradora de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a esta Dirección General mediante escrito con fecha 12 de diciembre de 2006, con entrada en este Centro el día 14 del mismo mes.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 bis, 199.b), 205, 207, 322, 324, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; 440, 657, 989, 1068, 1951 y 1957 del Código Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 mayo de 1988, 21 de enero de 1992, 15 de febrero de 2000, 22 de febrero de 2000 y 31 de enero de 2001, y las Resoluciones de esta Dirección General de 4 de diciembre de 2000, 8, 17 y 18 de febrero de 2004, 19 mayo, 28 marzo y 2 de junio 2005, y 11 de marzo y 5 de junio 2006.