

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**15392** *Resolución de 17 de agosto de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña María Teresa Feliú Rives, contra la negativa de la registradora accidental de la propiedad de Massamagrell, a la inscripción de un testimonio de Auto por el que se declara la reanudación del tracto sucesivo respecto de una cuarta parte indivisa de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña María Teresa Feliú Rives contra la negativa de la Registradora accidental de la Propiedad de Massamagrell, doña Alicia María de la Rúa Navarro, a la inscripción de un testimonio de Auto por el que se declara la reanudación del tracto sucesivo respecto de una cuarta parte indivisa de una finca.

#### HECHOS

##### I

Se presenta en el Registro testimonio de Auto por el que «se declara la reanudación del tracto sucesivo» de la cuarta parte indivisa de una finca a favor de seis personas, tres de ellas como herederos de otra.

##### II

La Registradora suspende la inscripción extendiendo la siguiente nota de calificación: «El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que se dirá, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos. Documento presentado: Testimonio del Auto dictado el 17 de julio del 2007 en el expediente de dominio para reanudación del tracto seguido con el número 801/2003 en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Liria. Asiento de presentación: Presentado a las 12:50 del día 11 de septiembre del 2008, asiento 748 del diario 76. Datos registrales: Finca registral 2331 de Náquera. Interesados: María Teresa Feliu Rives, Rosa Feliu Rives, Juan Feliu Rives, Mónica Feliu Llopis, Liliana Feliu Llopis y Juan Manuel Feliu Llopis. Fundamentos de derecho. Se suspende la inscripción del precedente documento por los siguientes defectos: Primero.—Dado que el expediente de dominio es un procedimiento para la reanudación del tracto cuando se han realizado sucesivas transmisiones que no han tenido acceso al Registro, es necesario, para calificar la congruencia del procedimiento con el fin perseguido, determinar que han tenido lugar dichas transmisiones, lo que no ocurre en el presente caso, ya que los promoventes del expediente alegan haber adquirido de persona distinta del titular registral, sin que se establezca de quién adquirió su derecho el transmitente, por lo que no puede determinarse si existe una interrupción del tracto o si adquirieron de quien no era dueño de la finca, artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Segundo.—No consta la citación en el procedimiento del titular registral, Vicente Rives Arnal, ni si éste ha formulado oposición al procedimiento, artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria. Tercero.—No consta la citación de todos los cotitulares de la finca, conforme al artículo 278 del Reglamento Hipotecario, ya que no consta la citación a Antonio Feliu Rives, que de haber fallecido deberá realizarse, no a sus hijos sino a todos y cada uno de sus herederos, debiendo manifestarse en el Auto o acreditarse su condición de herederos. Cuarto.—Se declara la reanudación de tracto sucesivo a favor de María Teresa, Rosa y Juan Feliu Rives, por título de compra, y Mónica, Liliana y Juan Manuel Feliu Llopis, como herederos de Antonio Feliu Rives, sin indicar la proporción en la que adquieren, artículo 54 del Reglamento Hipotecario. Tampoco se indica su domicilio ni su estado civil al tiempo de la adquisición ni, en su caso, el régimen

económico matrimonial y el carácter de la adquisición y el nombre y apellidos y domicilio del cónyuge, en el caso de los que adquirieron por título de compra, entre los que se encuentra el citado Antonio Feliu Rives, por lo que el carácter con el que adquirió éste deberá ser congruente con la declaración realizada a favor de sus herederos Mónica, Liliana y Juan Manuel Feliu Llopis (ya que si hubiera adquirido con carácter ganancial sería necesaria una previa liquidación de la sociedad conyugal para determinar qué parte pertenece a los herederos de dicho Antonio Feliu y qué parte a su cónyuge o, en su caso, a los herederos de ésta). Artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado. Contra la presente calificación (...) Massamagrell, a treinta de septiembre de dos mil ocho. El Registrador. Alicia M.ª de la Rúa Navarro.»

## III

La antedicha recurrente impugna la calificación alegando: las limitaciones en la calificación de un documento judicial; que el requisito básico del expediente es la efectiva ruptura del tracto y que en el expediente fueron citados todos aquellos a quienes pudiera perjudicar la inscripción solicitada.

## IV

La Registradora se mantuvo en la calificación, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo con fecha 2 de diciembre de 2008.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 9, 18, 200 a 204 de la Ley Hipotecaria; 51,54 y 100 de su Reglamento; así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 25 de junio de 2005; 24 de febrero de 2006; 5 de julio de 2006; 18 de noviembre de 2006; y de 21 de febrero y 5 de noviembre de 2007.

1. Los problemas que plantea el presente recurso son los siguientes: en primer lugar, si es suficiente con que en el expediente de dominio para la reanudación del tracto baste con decir que se adquirió de una persona, y que esta persona no sea el titular registral, o es necesario decir de quién adquirió el luego transmitente, pues, en algunos casos, si se trata de una adquisición hereditaria, aunque existan dos transmisiones, ha de considerarse, a los efectos de la improcedencia del expediente de dominio, como si fuera una sola; en segundo, el ámbito de la calificación respecto de los documentos judiciales, y, en concreto, si el Registrador puede considerar como defecto no haberse citado al titular registral; en tercero, la forma en que han de hacerse las citaciones y en cuarto, si deben hacerse constar las circunstancias personales de los que se declaran titulares.

2. Entrando en el primero de los problemas, se plantea, una vez más, en el presente recurso la delicada cuestión de precisar el alcance de la calificación registral frente a actuaciones judiciales. Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los Registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al Registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, una de cuyas consecuencias es la limitación de los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del Juez que entrañara una indefensión procesal patente. A tal fin, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley)

extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del Juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del Registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el Juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, independientemente del modo en que se haya cumplimentado ese emplazamiento, cuya falta sí debe denunciar el Registrador pero cuyo modo sólo compete apreciar al Juez.

3. Por todo lo anterior, el primero de los defectos ha de ser mantenido. Habiendo dicho este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos») que no se puede acudir a este expediente cuando se haya adquirido del titular registral, ni de aquél de quien éste haya heredado la finca, ha de resultar de la documentación aportada el nombre del transmitente y de su causante para que el Registrador pueda calificar si el procedimiento está correctamente empleado.

4. El segundo de los defectos ha de ser igualmente mantenido. Si ni siquiera consta haberse citado al titular registral, se incurre en una evidente indefensión del mismo, ya que su titularidad es la denominada titularidad contradictoria que ha de ser cancelada como consecuencia de este procedimiento.

5. Igual ha de afirmarse del defecto tercero, pues la regla 3.<sup>a</sup> del artículo 201 de la Ley Hipotecaria exige la citación a todos los que tengan algún derecho sobre la finca. No bastando, en este caso, como ocurre con el apartado anterior la mención genérica de haberse cumplido todos los trámites legales.

6. El defecto 4.<sup>o</sup> ha de ser igualmente confirmado. Los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento exigen que la inscripción haga constar todas las circunstancias exigidas por la Registradora, por lo que las mismas deben resultar de la documentación presentada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 17 de agosto de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.