

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE JUSTICIA

**3298** *Resolución de 8 de enero de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Requena, a inscribir el testimonio de un auto recaído en un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por don Gonzalo Lucas Díaz-Toledo, Abogado, en nombre de don M. R. G., contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Requena, doña Inmaculada Gosálvez Simbor, a inscribir el testimonio de un auto recaído en un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

#### Hechos

##### I

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Requena testimonio de un auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia de Requena en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, por el que se declara acreditado el dominio de una finca, procediendo por tanto la reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre la misma y la cancelación de las inscripciones contradictorias que sobre ella existan.

##### II

Presentado el citado testimonio en el Registro de la Propiedad de Requena el día 23 de diciembre de 2008, con fecha 17 de enero de 2009 fue objeto de la siguiente calificación desfavorable: «Hechos: 1. No constan las circunstancias personales del promotor del expediente, esto es D.N.I, estado civil en el momento de la compra y si fuera casado el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos de la esposa. Si el régimen económico matrimonial no fuera el supletorio de gananciales y este se hubiera pactado en capitulaciones matrimoniales, estas deberán estar inscritas en el Registro Civil. 2. No consta haberse practicado las citaciones a los titulares de la finca matriz, ni a las transmitentes, o en su caso a sus causahabientes, ni la forma en que se han practicado. 3. A los efectos de la cancelación del asiento contradictorio con antigüedad inferior a treinta años, no constan las citaciones hechas, una al menos personalmente y si comparecieron o no los titulares registrales o sus causahabientes. 4. La finca objeto del expediente es parte de otra y no se acompaña la necesaria licencia de segregación. Fundamentos: 1. Fundamentos artículo 18 LH, Art. 9 LH, Art. 51 RH, Arts. 93, 94 y 95 del RH, 266 del Reglamento del Registro Civil. 2. Artículo 201.3 LH, Art. 285 RH, Art. 286 del RH, art. 279 RH, RDGRN 5-07-91 y 02-06-2001. 3. Artículo 202 LH, RDGRN 12-0399, 13-02-2003 y 08-11-2005. 4. Artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria, 47 Reglamento Hipotecario, RD 1093/1997, de 4 de julio, artículo 78, Ley del Suelo de 1992, artículo 259.3 Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística de Valencia, artículo 201 Ley 10/2004, de 4 de diciembre, del suelo o urbanizable, Disposición Adicional 2.ª RDGRN 27-11-2008. Se hace constar expresamente que el plazo de vigencia del asiento de presentación relacionado, ha quedado automáticamente prorrogado por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de notificación de este acuerdo, como se ha hecho constar al margen de dicho asiento (Art.323 L.H.). Se notifica esta calificación al Funcionario autorizante y al presentante, en caso de no ser el mismo, dentro del plazo de diez días, previsto en el Art.58.2 de la Ley 30/1992 (Art. 322 L.H). Contra esta calificación (...) La Registradora (firma ilegible).

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Gonzalo Lucas Díaz-Toledo, Abogado, en nombre de don M. R. G., interpone recurso en virtud de escrito de fecha 23 de febrero de 2009, sobre la base de las siguientes alegaciones: Primera.—El defecto número uno es subsanable y como tal debió comunicársele al interesado, el cual hubiera acreditado estas circunstancias ante el Registro. El recurrente subsana el defecto en el escrito de recurso. Segunda.—Los defectos indicados bajo los números 2 y 3 tienen en común el exigir al promotor del expediente que acredite la realización de determinadas notificaciones durante la tramitación del procedimiento judicial. Si el Juzgado de Instancia que es el competente legalmente para conocer del expediente de dominio, ha realizado la tramitación conforme a las exigencias de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Ley Hipotecaria, no puede ahora el Registro exigir una serie de notificaciones que ya fueron realizadas por el Juzgado o que ni siquiera se consideraron necesarias por el Juzgado. En el expediente de dominio se cumplieron todas las exigencias legales, esto es se dio traslado al Ministerio Fiscal, se citó a los titulares de fincas colindantes y a las personas que el expediente pudiera perjudicar, todo ello mediante la publicación de edictos tanto en el tablón de anuncios del Juzgado, como en el del Ayuntamiento donde radica la finca, y se publicaron estos edictos en uno de los periódicos de mayor tirada de la provincia y en el Boletín Oficial de la Provincia. La supuesta falta de notificación no existe. Estando el Registrador obligado a cumplir las resoluciones judiciales, procede cumplir con la resolución judicial y realizar la correspondiente inscripción del dominio judicialmente declarado, no pudiendo entrar el Registrador a examinar la manera en que se ha tramitado el procedimiento y, en concreto en que se han realizado las notificaciones. Respecto al defecto señalado con el número 3, no le consta que el supuesto asiento contradictorio tenga una antigüedad superior a 30 años, pues la finca cuya inscripción se pretende formaba parte de una finca matriz de la que sucesivamente se han segregado parcelas, por lo que esta parcela en concreto no puede contradecir un asiento anterior. Tercero.—Respecto de la falta de licencia de segregación manifiesta que la situación urbanística de la parcela fue certificada por el Ayuntamiento de Utiel, y así se acreditó ante el Juzgado que ha tramitado el expediente, con certificado del Ayuntamiento que declara la innecesariedad de la licencia de parcelación o segregación y que se acompaña al escrito de recurso. En cualquier caso el promotor del expediente ha vuelto a solicitar del Ayuntamiento licencia de segregación o certificado que indique la innecesariedad de la misma. Cuarto.—En definitiva, los defectos pueden y deben ser objeto de subsanación en unos casos y desestimados en el resto, por lo que no existe motivo para denegar la inscripción, y en todo caso, conceder al promotor del expediente plazo para subsanar los posibles defectos hallados.

## IV

El Registrador emitió informe el día 22 de abril de 2008, en el que hace constar que con fecha 30 de marzo de 2009 dio traslado del recurso al Juzgado de Primera Instancia de Requena, a los efectos del artículo 327 de la Ley Hipotecaria y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución, 18, 20, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, 51.9.º, 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario, 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de julio de 1991, 5 de julio de 2001, 25 de mayo de 2002, 20 de junio de 2002, 3 y 11 de febrero de 2004, 8 de enero de 2005, 16 de marzo de 2006, 22 de junio de 2007, 11 de julio de 2009 y 18 de agosto de 2009.

1. Se presenta en el Registro testimonio de un auto recaído en un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de una finca, procedente por segregación de una finca registral.

2. El primer defecto que alega la Registradora es que no constan las circunstancias personales del promotor del expediente, en concreto, el D.N.I, estado civil en el momento de la compra y si fuere casado el régimen económico matrimonial y nombre y apellidos de la esposa. El recurrente alega que debió serle comunicado antes esta circunstancia pues hubiera podido subsanar la falta de datos, y aportar la documentación en la tramitación del recurso.

El defecto debe de ser confirmado. La Ley Hipotecaria y su Reglamento exigen que tales circunstancias consten en toda inscripción que se haga en el Registro. El artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario exige para poder acceder al Registro cuando el acto o contrato afecte a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, la expresión del régimen económico matrimonial de las personas casadas a cuyo favor se haga la inscripción y del título presentado no resulta si el promotor del expediente está o no casado.

Por otra parte, la registradora cumplió notificando la calificación al presentante (cfr. artículo 322 de la Ley Hipotecaria) sin que sea preceptivo hacerlo al interesado. Tampoco el hecho de que dichas circunstancias personales omitidas se contengan en el escrito de interposición del recurso, determina la estimación del mismo pues no pudieron ser tenidas en cuenta por la registradora en el momento de la calificación. El recurso contra la calificación registral sólo puede recaer sobre cuestiones que se relacionen directa o inmediatamente con la nota de calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria). No es por tanto la vía adecuada para subsanar los defectos recogidos en la calificación del Registrador para lo cual debe acudir a una nueva presentación de documentos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108 del Reglamento Hipotecario.

3. El segundo defecto alegado por la Registradora se refiere a que no consta haberse practicado las citaciones a los titulares de la finca matriz, ni a las transmitentes en su caso, o a sus causahabientes, ni la forma en que se han practicado.

Lo cierto es que el mandamiento expresa que «se ha cumplido lo dispuesto en el artículo 202.3 LH (...) citando a aquellos que según la certificación del Registro tengan algún derecho real sobre la finca, a aquél de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fueren conocidos y a quien tenga catastrada o amirallada la finca a su favor y se han convocado las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada por medio de edictos». Por lo que no puede confirmarse el defecto, pues del título presentado resulta suficientemente que sí se practicaron las citaciones legal y reglamentariamente exigibles.

4. El tercer defecto consiste en que no consta la citación a los titulares registrales del asiento contradictorio con antigüedad inferior a treinta años, a sus causahabientes, al menos una vez personalmente y si comparecieron o no los titulares registrales o sus causahabientes. Este defecto debe ser confirmado, ya que para la inscribibilidad de los expedientes de dominio para la reanudación del tracto sucesivo cuando la última inscripción de dominio (la «inscripción contradictoria» en la terminología legal) tenga menos de treinta años de antigüedad es necesario que el titular registral o sus causahabientes hayan sido oídos en el expediente. Si el titular del asiento contradictorio de menos de 30 años de antigüedad o sus causahabientes no comparecieron después de haber sido citados tres veces, una de ellas, al menos personalmente se les tendrá por renunciantes de los derechos que pudieran asistirles en el expediente y éste será también inscribible.

En los expedientes de reanudación de tracto interrumpido, por cuanto constituyen excepción al principio de tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), adquiere especial importancia el estricto cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que regula los diversos supuestos de citación y participación del titular registral en los indicados expedientes, como norma protectora de sus derechos, atendiendo al efecto cancelatorio que implican de las inscripciones contradictorias. Por eso debe constar en el auto la forma en que se han practicado las notificaciones (cfr. artículo 286 del Reglamento Hipotecario). Ello no es sino consecuencia del principio de legitimación registral, conforme al cual, a todos los efectos legales se presume que los derechos reales

inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular registral en la forma determinada por el asiento respectivo, y del más genérico principio constitucional de interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución).

Del testimonio del Auto presentado no resulta si los titulares de derechos derivados de asientos de menos de treinta años fueron oídos o si fueron citados, al menos, una vez personalmente. Por lo que el documento no puede inscribirse, pues, si bien es cierto, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), que el Registrador debe respetar y cumplir las resoluciones judiciales, no lo es menos que tiene obligación de calificar si las personas que aparecen como titulares en el Registro han tenido en el procedimiento las garantías necesarias para evitar su indefensión (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario). En consecuencia, es necesario que resulte de la documentación presentada en qué forma se han practicado las notificaciones para que el Registrador pueda calificar que las mismas se han realizado en la forma prevista por las normas. La razón es el carácter excepcional y supletorio de este expediente respecto de los supuestos de rectificación de inexactitud registral contemplados en la legislación correspondiente (cfr. art. 40.1.º de la Ley Hipotecaria).

En este contexto es función principal del Registrador comprobar que el titular registral ha sido llamado al procedimiento con las garantías exigidas en las normas, lo cual no es sino aplicación del principio constitucional de tutela judicial efectiva, una de cuyas manifestaciones en el ámbito registral se concreta en el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Esta calificación entra en el ámbito de la calificación registral a los efectos de la inscripción de la resolución judicial en el Registro (véase artículo 100 Reglamento Hipotecario), sin que ello signifique en absoluto entrar en la validez, corrección o justicia de la decisión judicial, extremo éste que queda al margen de las competencias calificadoras de los Registradores.

5. El cuarto defecto es que la finca del expediente es parte de otra y no se acompaña licencia de segregación. El expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo está dirigido a la acreditación del dominio a favor de los promotor del mismo con relación a la finca tal como aparecen inscritas en el Registro, pero si como en el caso presente, el expediente no se refiere a la totalidad de la finca registral, sino a parte que en su día se segregó, deben cumplirse los requisitos exigidos por la legislación urbanística y aportarse licencia de segregación o certificación del Ayuntamiento de innecesariedad de la misma. Por eso el defecto debe confirmarse, pues si bien se ha presentado certificación de innecesariedad de licencia de segregación, la misma, ha tenido lugar en el momento de presentar el recurso, por lo que dicha presentación es extemporánea.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto al defecto segundo, y confirmar la nota de calificación del Registrador en cuanto a los defectos primero, tercero y cuarto.

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, 8 de enero de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.