

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**20502** *Resolución de 6 de octubre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por contra la negativa del registrador de la propiedad de Jávea nº 1 a la inscripción de un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por don I. D. R., en nombre y en representación de don J. B. D., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Jávea número 1, don Carlos Eugenio Olavarrieta Jurado, a la inscripción de un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo.

#### Hechos

##### I

Mediante auto, dictado el día 8 de marzo de 2011, por don Alfonso Allué Fuentes, Magistrado-Juez sustituto del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Denia, se declara justificado el dominio de la finca número 8.006 por parte de don J. B. D, cuyo tracto interrumpido se reanuda.

##### II

Testimonio de dicho auto fue presentado en el Registro de la Propiedad de Jávea número 1 el día 18 de abril de 2011 y fue calificado negativamente con la siguiente nota: «De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria y en relación con el testimonio de Auto de expediente de dominio librado en Denia el trece de abril de dos mil once por el Secretario del Juzgado de Instancia Nº 3, presentada en esta oficina el dieciocho de abril de dos mil once, Asiento 755 del Diario 133, ha sido calificado negativamente por los siguientes: Hechos.—Don J. B. D. promueve expediente en dicho Juzgado en el que se solicita se dicte Auto por el que se acordase la inscripción a su favor de la totalidad del dominio de la finca 8006 de Teulada, la cual aparece inscrita a favor de Don J. B. D. en cuanto a doce trece avas partes indivisas y a favor de Doña E. M. C. H. S. en cuanto a una trece ava parte indivisa. Fundamentos de Derecho.—No se acredita haber cumplido los requisitos a que se refieren los párrafos 2 y3 del artículo 202 de la Ley Hipotecaria que dicen: «También serán inscribibles, aunque las inscripciones contradictorias sean de menos de treinta años de antigüedad, si el titular de las mismas o sus causahabientes hubieren sido oídos en el expediente. Si el titular del asiento contradictorio de menos de treinta años de antigüedad o sus causahabientes no comparecieren después de haber sido citados tres veces -una de ellas, al menos, personalmente-, se les tendrá por renunciantes a los derechos que pudieran asistirles en el expediente, y éste será también inscribible.» Contra la anterior calificación (...) En Jávea, a 6 de mayo de 2011. El Registrador (firma ilegible) Fdo: Carlos E. Olavarrieta Jurado».

##### III

Solicitada calificación sustitutoria de la registradora de la Propiedad de Cocentaina, doña María Isabel Navarro Torán, el día 2 de junio de 2011 ratifica la calificación suscrita por el registrador sustituido.

## IV

Don I. D. R, en nombre y representación de don J. B. D, interpone recurso mediante escrito de 6 de julio de 2011 que se remite por correo el mismo día y se recibe en el Registro al día siguiente, con arreglo a los siguiente: Hechos: Primero.—En los autos de expediente de dominio tramitados en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Denia se ha dictado en fecha de 8 de marzo de 2011 auto cuya parte dispositiva establece, literalmente: «declarar justificado el pleno dominio, por parte de J. B. D., de la totalidad de la finca n.º 8.006, inscrita en el Registro de la Propiedad de Jávea al Tomo 1.130, Libro 148 del Ayuntamiento de Teulada, Folio 89, cuyo tracto sucesivo interrumpido se reanuda, con cancelación en su caso, de las inscripciones contradictorias». El 13 de abril de 2011, se expide por el referido juzgado testimonio literal y acreditativo de firmeza del citado auto. Este es el resultado del procedimiento incoado por don J. B. D. en fecha de 30 de julio de 2007, en virtud del cual solicitaba se acordase la inscripción a su favor de la totalidad del dominio de la finca número 8.006 de Teulada, inscrita en el Registro de la Propiedad de Jávea número 1. La finca fue adquirida por don J. B. D. a doña E. H. S. en virtud de escritura pública de compraventa otorgada el 13 de diciembre de 2001 ante el notario de Jávea don Luis Aparicio Marban, número 3.940 de su protocolo, según se refiere en la inscripción 9.ª, siendo que dicha finca aparecía inscrita en favor de mi mandante en cuanto a treceava partes indivisas, siendo que una treceava parte consta inscrita a favor de doña E. M. H. S. Para explicar el motivo de tan singular situación es preciso referirse a las transmisiones anteriores a la de don J. B. D., hasta la inscripción 4.ª en la que por título de herencia testada, otorgado el 2 de diciembre de 1983, ante el Notario de Teulada, don Gerardo Delgado García, doña E. M. H. S., junto con doce personas más, todas ellas extranjeros no residentes en España según los datos que aparecen en la certificación, adquirieron la finca número 8.006. Todos los herederos, incluida doña E. M. H. S., aceptaron dicha herencia, bien en nombre propio, o bien mediante representación. Posteriormente, según se refiere en la inscripción 5.ª, el 11 de junio de 1985 se produce la primera transmisión de dicha finca a favor de don Mark T. y doña Linda M. Kelly, y en el otorgamiento de la escritura pública de compraventa no comparecen los trece propietarios, sino sólo don C. K. W. y su esposa, doña H. G. J. M. L., quienes venden su proporción actuando en nombre propio y la de los demás propietarios, para lo cuál aportan poder de representación respecto de ocho propietarios y respecto del resto de tres propietarios, incluida doña E. M. H. S., actúan mediante mandato verbal. Sucesivamente se producen las ratificaciones de dicho otorgamiento verbal, excepto por parte de doña E. M. H. S., siendo por tanto este el motivo por el que su treceava parte sigue hoy por hoy inscrita a su nombre, lo cuál se ha arrastrado en dos transmisiones posteriores, una el 21 de mayo de 1993 por la que don Mark T. y doña Linda M. Kelly venden a doña E. H. S. (inscripción 6.ª de la certificación) y, finalmente, la que se refiere a don J. B. D., el 13 de diciembre de 2001 (inscripción 9.ª). Desde que se produjera la venta de la finca número 8.006, el 11 de junio de 1985, hasta la actualidad, ninguna persona ha cuestionado el hecho de la transmisión y don J. B. D., desde el momento en que la adquirió, en el año 2001, ha disfrutado de una posesión pacífica. Dichas circunstancias hay que traerlas a colación de otra más significativa, y es la imposibilidad de poder localizar a doña E. M. H. S. a fin de que ratificara el mandamiento verbal de don C. K. W., efectuado en la referida venta del año 1985. Todo ello ha sido valorado por el juez de Primera Instancia en base a su crítica racional, conforme a la regla 5.ª del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, siendo que el 8 de marzo de 2011 su conclusión ha sido declarar justificado el pleno dominio de la finca número 8.006 a favor de don J. B. D. Se precisa que tanto la calificación sustitutoria dictada por la registradora de la Propiedad de Cocentaina como la dictada en su día por el registrador de la Propiedad de Jávea número 1, yerran al enunciar como «hechos» objeto de su calificación los siguientes: «J. B. D. promueve expediente de dominio en dicho Juzgado en el que solicita se dicte Auto por el que se acordase la inscripción a su favor de la totalidad del dominio de la finca 8006 de Teulada, la cual aparece inscrita

a favor de J. B. D. en cuanto a doce trece avas partes indivisas y a favor de doña E. M. H. S. en cuanto a una trece ava parte indivisa». Y yerran dado que el expediente de dominio al que se refieren está finalizado y respecto del mismo existe un documento judicial firme, que es el que se pretende su inscripción. Dicho documento judicial se presentó ante el Registro de la Propiedad de Jávea número 1 el 18 de abril de 2011 y causó Asiento 755 del Diario 133, siendo por tanto que éste debe ser el objeto de calificación, y no los hechos que contraen ambos registradores en sus resoluciones, dado que los mismos ya han sido objeto de un procedimiento judicial, el cual ha finalizado, y cuya resolución es firme. La importancia de esta circunstancia reside en que es objeto del presente recurso los límites de la función calificadoras ante un documento judicial y la calificación negativa que realiza el registrador de la Propiedad de Jávea número 1 porque entiende, según el tenor literal de la misma, «que en el procedimiento de expediente de dominio del que dimana, no se acredita haber cumplido los requisitos a que se refieren los párrafos 2 y 3 del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en cuanto a la forma de practicar las citaciones (tres veces, una de ellas, al menos personalmente) al titular de la inscripción contradictoria o sus causahabientes». Toda vez que el propio auto afirma que en dicho procedimiento «se han observado todas las prescripciones legales» y que es al juez, y no al registrador de la Propiedad, a quien corresponde, de acuerdo con su «crítica racional», según el tenor literal de la regla 5.ª del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, declarar justificado o no los extremos solicitados en el escrito de solicitud de iniciación de expediente de dominio, limitando así al registrador su ámbito de la calificación registral cuando de documentos judiciales se trata, según lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, sin olvidar la obligatoriedad de cumplimiento de las resoluciones judiciales y con el deber de colaborar en la ejecución de lo resuelto, conforme al artículo 118 de la Constitución Española. La regla 5.ª del artículo 201 de la Ley Hipotecaria establece que: «Practicadas las pruebas en el plazo de diez días, a contar de la fecha de su admisión, oirá el Juzgado, durante otro plazo igual, por escrito, sobre las reclamaciones y pruebas que se hayan presentado, al Ministerio Fiscal y a cuantos hubieren concurrido al expediente, y en vista de lo que alegaren y calificando dichas pruebas por la crítica racional, dictará auto dentro del quinto día, declarando justificados o no los extremos solicitados en el escrito inicial. Este auto será apelable en ambos efectos por el Ministerio Fiscal o por cualquiera de los interesados, sustanciándose la apelación por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para los incidentes». Tal y como puede comprobarse del texto del auto judicial, admitida a trámite la solicitud de deon J. B. D. por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Denia, se ordenó la práctica de diligencias conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria, y mediante providencia de 2 de febrero de 2009 se dio traslado al Ministerio Fiscal y a los propietarios de las fincas colindantes para que, en el plazo de diez días pudieran comparecer en el expediente alegando lo que a su derecho conviniese. Igualmente, en el mismo plazo y con idéntica finalidad, se convocó mediante edictos a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción solicitada. De este modo, fueron citados los propietarios colindantes y se procedió con la convocatoria edictal. Sin embargo, practicadas dichas notificaciones, ninguno de los propietarios colindantes compareció, e igualmente, tampoco se planteó obstáculo alguno procedente de las personas ignoradas a las que se citó por edictos. Además de dichas diligencias, se han practicado otras pruebas como la testifical de dos vecinos de la misma urbanización en que se encuentra la finca objeto de dicho procedimiento, quienes declararon en fecha de 15 junio de 2009. Y finalmente, consta también como prueba documental aportada junto con la demanda los intentos infructuosos de esta parte de localizar a doña E. M. H. S., conforme a los escasos datos identificativos que aparecen en la inscripción 4.ª de la certificación literal de la finca número 8.006, y referidos en la escritura de herencia testada otorgada el 2 de diciembre de 1983 ante el notario de Teulada, don Gerardo Delgado García, en que sin identificarla con un número de pasaporte, se dice que es mayor de edad, viuda, sin profesión especial, de nacionalidad holandesa, y vecina de Rotterdam, Bermierte, Países Bajos. La parte

demandante probó en la solicitud que incoaba el procedimiento de expediente de dominio los intentos que se hicieron con el fin de que doña E. M. H. S. ratificara el mandato verbal otorgado en su día, y dada la imposibilidad real, ello no obstante, dicha persona fue citada mediante edictos. Dadas todas las pruebas practicadas en el seno del procedimiento y que fueron valoradas por el juez de Primera Instancia, conforme a «la crítica racional», quien en el ejercicio de su potestad jurisdiccional concluye «de la prueba practicada se desprende que no existe impedimento alguno para la reanudación del tracto sucesivo interesado». Y a renglón seguido, enumera en tres apartados sus valoraciones a cerca de cada prueba practicada. En primer lugar, el juez de Primera Instancia apreció «suficientes» los intentos de localización realizados por la parte demandante respecto de doña E. M. H. S. a fin de que ratifique el mandato verbal otorgado en su día por los demás vendedores de la finca número 8.006; en segundo lugar, de la prueba testifical practicada, concluyó que desde el año 2001 don J. B. D. disfruta de una posesión pacífica sobre la finca, dado que como señala, «nadie ha discutido al Sr. D. la titularidad sobre la finca, así como que nadie ha intentado apropiarse de ella»; y, finalmente, respecto las diligencias ordenadas conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria, el juzgador deduce que, dado que los propietarios colindantes no se han personado, «la pretensión ejercitada en nada les perjudica, puesto que se trata de una reanudación del tracto sucesivo a los solos efectos del Sr. D. y no de una cuestión sobre mayor o menor cabida del inmueble». Frente a todo lo anterior, el registrador de la Propiedad de Jávea número 1 ha entendido que en el procedimiento judicial no se ha acreditado el cumplimiento de los requisitos a que se refieren los párrafos 2 y 3 del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que establece que son inscribibles las inscripciones contradictorias de menos de treinta años (como las del presente caso) si el titular o sus causahabientes hubieren sido oídos en el expediente. Y a continuación, establece la forma de ser citados, tres veces y al menos una de ellas, personalmente. Lo cierto es que el juzgador, con buen criterio, ante las circunstancias concretas de este caso decide en el expediente de tracto sucesivo a doña E. M. H. S. mediante edictos, y ello porque valoró los esfuerzos de esta parte en tratar de localizar a la dicha persona, teniendo en cuenta su estado de viuda al tiempo de 1983, cuando adquirió mediante herencia la treceava parte de la finca número 8.006, y que respecto de la misma se desconocen herederos. La idoneidad y suficiencia de las citaciones de este tipo de procedimientos corresponden al juzgador, quien en ha interpretando lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria de acuerdo con los criterios que el artículo 3.1 del Código Civil le permite en el ámbito de su potestad jurisdiccional. La declaración del juez ha sido clara e indubitada, y la ha hecho valorando en conjunto todas las diligencias que conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria se han practicado en el seno de dicho expediente, lo que además ha adquirido la firmeza necesaria para que la seguridad jurídica de nuestro ordenamiento no se quebrante, interviniendo el mandato que recoge nuestro ordenamiento, de colaborar en la ejecución de lo resuelto por los tribunales de justicia. Segundo.—La función calificadora del registrador, cuando de documentos judiciales se trata, queda circunscrita a lo previsto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Dicho artículo declara: «La calificación por los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro». Teniendo presente las limitaciones a las que se enfrenta el registrador de la Propiedad cuando de documentos judiciales se trata, no procede por el registrador de la Propiedad de Jávea número 1 entrar en valorar la forma en que se han practicado las notificaciones contenidas en el expediente de dominio porque, en primer lugar, el auto es firme, y esto significa que no ha sido apelado en el momento procesal oportuno ni por el Ministerio Fiscal ni por terceros. La firmeza, de un documento judicial exige su cumplimiento en virtud del mandato recogido en el artículo 118 de la Constitución Española, que se refiere en concreto, a las «sentencias y resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales»

así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto. El alcance de la función calificadora de los Registros de la Propiedad no es una cuestión baladí, como de seguro conoce la Dirección General de los Registros y del Notariado, cuando de ella es objeto un documento judicial. Es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones, entre otras, de 13 febrero y 21 octubre 1992 y de 17 febrero y 5 julio 1993) el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por tanto los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, de entre las que no cabe excluir las dictadas en procedimientos de jurisdicción voluntaria. La forma en que se practican las citaciones en el seno de un procedimiento de tracto sucesivo, aun revistiendo el carácter de esencial, pueden ser ponderadas por nuestros tribunales si las circunstancias concretas del caso así lo requieren, y cuando se deduzca razonablemente que los derechos de los titulares de los bienes o sus herederos no vayan a resultar desprotegidos, como entre otras, así resolvió la Dirección General de los Registros y del Notariado mediante Resolución de 29 de mayo de 2000. El criterio del juez de Primera Instancia ha sido acertado y debe resultar inalterado. Restarle ahora esa validez no sólo supone romper la seguridad jurídica instaurada, sino también quebrar la tutela judicial efectiva prevista en el artículo 24 de la Constitución Española, al haberse obtenido una resolución judicial que, hoy por hoy, es firme. En conclusión, del conjunto de la prueba practicada, el juez de Primera Instancia en su auto, de fecha 8 de marzo de 2011, dispuso declarar justificado el pleno dominio por parte de don J. B. D. de la totalidad de la finca número 8.006, entendiéndose que no existe impedimento alguno para la reanudación del tracto sucesivo interesado, siendo además relevante que dicho auto es firme, dado que, el Ministerio Fiscal que se opuso inicialmente a dicha reanudación, no lo recurrió en su momento procesal oportuno.

V

Con fecha 12 de julio de 2011 se da traslado del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 3 de Denia, con arreglo a lo prescrito en artículo 327 de la Ley Hipotecaria; el mismo día el registrador emite informe y da traslado del expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 200 a 203 de la Ley Hipotecaria; 51, 54, 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de julio de 1991, 19 de octubre de 1999, 9 de octubre de 2000, 2 de octubre de 2001, 13 de febrero de 2003, 3 de febrero de 2004, 18 de noviembre de 2005, 24 de febrero y 5 y 11 de agosto de 2006, 12 de julio de 2007, 9 de marzo, 13 de abril, 11 de julio y 14 de octubre de 2009, 27 de julio de 2010 y 10 de enero y 24 de junio de 2011.

1. La única cuestión a decidir en este recurso es si posible inscribir el auto dictado en un expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido existiendo en el Registro una inscripción contradictoria de menos de treinta años de antigüedad y resultando del auto que han sido infructuosas todos los intentos de localización de la titular de la reseñada inscripción.

2. Como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento. En este sentido el principio registral de tracto sucesivo, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impide dar cabida en el Registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar una indefensión procesal patente del titular registral. Esta es la razón por la

cual, 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 o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, 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 haya tenido, al menos 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 desde el punto de vista procesal apreciada 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 de forma legal en el procedimiento.

3. El artículo 202 de la Ley Hipotecaria es claro: «Los expedientes tramitados con arreglo al artículo anterior serán inscribibles, aunque en el Registro apareciesen inscripciones contradictorias siempre que éstas tengan más de treinta años de antigüedad y el titular de las mismas haya sido citado en debida forma y no hubiere formulado oposición. También serán inscribibles, aunque las inscripciones contradictorias sean de menos de treinta años de antigüedad, si el titular de las mismas o sus causahabientes hubieren sido oídos en el expediente. Si el titular del asiento contradictorio de menos de treinta años de antigüedad o sus causahabientes no comparecieren después de haber sido citados tres veces –una de ellas, al menos, personalmente–, se les tendrá por renunciantes a los derechos que pudieran asistirles en el expediente, y éste será también inscribible».

4. En efecto, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (véase Resoluciones citadas en los «Vistos») 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. No resultando del testimonio del auto si dicho titular intervino ni la forma en que se realizó la notificación al mismo, reseñándose únicamente que «han sido infructuosos todos los intentos de localizar a doña E. M. H. S.» 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. artículo 40.a) 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.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación impugnada.

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, 6 de octubre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.