

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

12711 *Resolución de 6 de agosto de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Ayamonte a la inscripción de un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. L. M. O., en nombre y representación de don Domingo y don Juan M. G., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Ayamonte, doña María Serrano Gotarredona, a la inscripción de un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de una finca.

Hechos**I**

Se presenta en el Registro testimonio de auto en el que se declara justificado el dominio sobre una séptima parte indivisa de una finca, a los efectos de reanudar el tracto sucesivo sobre la misma.

II

La registradora denegó la inscripción extendiendo la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Ayamonte "En Ayamonte a cuatro de mayo de dos mil doce. Antecedentes de Hecho: Primero. Con fecha 17/04/2012, se ha recibido, para que se practique asiento a las 12:49 horas, expediente de dominio expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Valverde del Camino, de fecha veintisiete de marzo del año dos mil doce, por el que en autos número 19/2.010, sobre la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la finca número 33 del término municipal de Villanueva de los Castillejos, se ordena la inscripción de una séptima parte indivisa de la misma, a nombre de Domingo G. y Juan M. G., causando el asiento de presentación número 996 del Diario 151. Segundo. En el día de la fecha el mandamiento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por la Registradora que suscribe apreciando la existencia de defectos impiden la solicitud de inscripción total con arreglo a los siguientes: Fundamentos jurídicos Primero: Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulta de ellas y de los asientos del Registro; y conforme al artículo 100 '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'. Segundo. En el presente caso: En el presente caso, no existe una auténtica interrupción del tracto, al haber adquirido los promotores del expediente de los herederos del titular registral don M. C. M., en virtud de escritura de Aceptación de herencia y Compra otorgada en Villanueva de los Castillejos, ante el Notario de Lepe don José Suárez Losada, el día 8 de noviembre de 1985 bajo el número 2.567 de protocolo, que motivó la inscripción 9.ª de fecha 14 de enero de 1987 en esta Oficina, y que tal y como se desprende del propio auto y del Registro se suspendió en cuanto a la séptima parte indivisa cuya de no inscripción se pretende por el defecto subsanable de no haberse acompañado a dicha escritura el auto de declaración de herederos del citado

don M. C. M., por lo tanto no hay una cadena de transmisiones que haya dado lugar a la interrupción del tracto sucesivo, sino que se trata de una sola transmisión que no ha podido tener acceso registral dado que era defectuosa. Por ello, lo que procede es presentar de nuevo la escritura junto con la correspondiente declaración de herederos para inscribir la referida participación, dado que, como ha reiterado la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado el expediente de dominio no es el medio apropiado para rectificar el Registro si no existe una auténtica interrupción del tracto, como ocurre en este caso, al haber adquirido el promotor del expediente de los herederos de los titulares registrales. Artículos 3, 14, 199, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; y artículos 76, 272, 285 y 286 del Reglamento Hipotecario; y (Doctrina reiterada en RDGRN de 21 de junio de 1991; 12 de marzo de 1999, 5 de noviembre de 2004; 24 de febrero de 2006; y de 14 de octubre de 2011). Tercero. La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de practicar, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contiendan entre sí sobre la validez o nulidad del título ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 y 328 de la Ley Hipotecaria. Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Doña María Serrano Gotarredona, Registradora de la Propiedad de Ayamonte, acuerda: 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados. 2.º Denegar la inscripción ordenada. 3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La anterior nota de calificación (...) La registradora (firma ilegible). Fdo.: Doña María Serrano Gotarredona”».

III

El recurrente impugnó la calificación interponiendo el siguiente recurso: Se deniega la inscripción por cuanto que considera la registradora «ad hoc» que no existe una verdadera interrupción del tracto, considerando que sería suficiente la presentación de la escritura junto con el auto de declaración de herederos. El recurrente se muestra disconforme con la calificación por cuanto sus mandantes adquirieron la cuota parte indivisa sobre la que se pretende la inscripción, a los herederos del titular registral, no poseyendo la declaración de herederos del titular registral. Dicha declaración de herederos nunca se llevó a efecto y, en consecuencia, no puede ser presentada por sus representados, actuales dueños de la finca y pretendientes de inscripción. A la fecha de la presentación en el Registro de la Propiedad de Ayamonte del auto dictado en el expediente de dominio, los herederos del titular registral han fallecido en su mayoría, si no todos, y sí alguno ha sobrevivido desconocen totalmente cuál es su actual vecindad, por lo que les es imposible acceder a ellos para reclamarles que lleven a efecto la declaración de herederos del titular registral. Una de las finalidades del expediente de dominio es la de que los titulares de fincas que con anterioridad habían ingresado en el Registro puedan reanudar el tracto sucesivo interrumpido al no haberse practicado alguna inscripción intermedia y, de esta manera, obtener un título que acredite su derecho y sirva de base para extender el correspondiente asiento en los libros registrales. El recurrente señala que sus mandantes pretenden la inscripción a su favor al faltar una inscripción intermedia (la inscripción a favor de los herederos del titular registral), inscripción que los susodichos no pueden obtener de manera alguna, dado que el título necesario para practicar la inscripción intermedia (auto de declaración de herederos) no obra en poder de los mismos y no pueden, ni instarlo, ni obtenerlo de manera alguna. Por todo ello, al faltar una inscripción intermedia (la que debería de practicarse a favor de los herederos del titular registral) el recurrente entiende que se estaría ante el caso en el que procede el expediente de dominio para la interrupción

del tracto sucesivo, ya que es la única forma en que sus representados podrían acceder a la inscripción de su derecho, entendiéndose en todo caso que se ha producido una auténtica interrupción del tracto. La nota de calificación con denegación de la inscripción produciría indefensión a sus representados, habida cuenta de que no pueden inscribir su derecho de modo alguno, al carecer del documento que exige la registradora (auto de declaración de herederos) y, al tiempo, no tener posibilidad alguna de obtenerlo, ya que en modo alguno depende de ellos la posibilidad de instarlo.

Consta en los hechos del auto en el que se declara justificado el dominio sobre una séptima parte indivisa de una finca, que no se practicó la inscripción de la escritura en cuya virtud adquirió el promotor del expediente «al no haberse acompañado auto de declaración de herederos, que fue entregado por los hermanos Sres. Celorico a los promotores de este expediente para hacer efectiva la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad jurídica extrarregistral».

IV

La registradora se mantuvo en su criterio elevando las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 18 de junio de 2012.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 40, 199, 201, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100, 272, 285 y 286 del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de esta Dirección General de 15 de noviembre de 1990, 9 de octubre de 2000, 27 de julio de 2001, 4 y 22 de enero y 20 de junio de 2002, 1 de abril y 23 de septiembre de 2003, 3 de febrero y 5 de noviembre de 2004, 24 de febrero de 2006, 17 de agosto y 7 y 9 de septiembre de 2009, 3 de mayo y 10 de agosto de 2011 y 17 de febrero y 1 de agosto (1.ª) de 2012; y Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de junio de 1990.

1. La cuestión que se plantea en el presente recurso es la inscripción de un auto firme dictado en un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de una finca. El defecto alegado por la registradora, resumidamente, es que no hay interrupción del tracto que reanudar, ya que del mismo auto resulta que los promotores del expediente de dominio adquirieron por compraventa a los herederos de la titular registral.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que el auto recaído en expediente de dominio es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por una doble razón, a) Porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), dicho auto puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias; y, b) Porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento, y de ahí que el propio artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios. Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción.

3. Para resolver el primero de los defectos señalados debe partirse de que el recurrente no plantea en su recurso si existe o no interrupción de tracto, sino que «no poseen la declaración de herederos del titular registral, es más que dicha declaración nunca se llevó a efecto» y en consecuencia no puede ser presentada. Y que «los

herederos del titular registral han fallecido ya en su mayoría, si no todos, y si alguno ha sobrevivido desconocen totalmente cuál es su actual vecindad...».

Debe, por tanto, estimarse el recurso conforme al artículo 272 del Reglamento Hipotecario, que permite al propietario acudir al expediente de dominio no sólo en el caso de carecer de título escrito de dominio, sino también en el caso de que, aun teniéndolo, no pudiera inscribirse por cualquier causa. Debe también tenerse en cuenta el último párrafo del artículo 285 del Reglamento Hipotecario, que establece que no se podrá exigir al promotor del expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho.

En este sentido se pronunció también este Centro Directivo en Resolución de 15 de noviembre de 1990, según la cual «No puede argumentarse haciendo distinciones imposibles entre "interrupción del tracto" y "ruptura de la sucesión de titularidades", ni cabe excluir el expediente de reanudación en aquellos casos –los más frecuentes– en que el titular real trae causa de titular registral a través de una cadena de transmisiones. No cabe oponer la doctrina de la Resolución de 30 de mayo de 1988 pues si en ella se estima que es inaplicable el expediente es porque, en el caso, el titular actual traía causa directa del titular registral, y, por tanto, podía él exigir directamente, como una consecuencia del contrato traslativo en que él mismo era parte, la elevación a escritura pública, título ordinario de la inscripción. En cambio, no resulta procedente imponer al titular actual que promueva la formalización e inscripción de hechos, actos o contratos intermedios en que él no fuera parte (conforme artículo 285.III del Reglamento Hipotecario)».

Esta Dirección General ha acordado estimar 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, 6 de agosto de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.