

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4553 *Resolución de 26 de marzo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Salamanca n.º 2, por la que suspende parcialmente la inscripción de un auto de aprobación de un expediente de dominio.*

En el recurso interpuesto por doña R. M. R. M., Procuradora de los Tribunales, en representación de doña F. S. P., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Salamanca número 2, don Valentín Barriga Rincón, por la que suspende parcialmente la inscripción de un auto de aprobación de un expediente de dominio.

Hechos

I

Mediante auto número 27/13, recaído en expediente de dominio, reanudación del tracto número 818/2011, instado por doña F. S. P. y doña J. P. B., dictado por el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Salamanca, doña María Carmen Borjabad García, el día 7 de febrero de 2013, se declara justificado el dominio de doña F. S. P., sobre diversas fincas y, entre ellas, de un solar en el casco del pueblo de Aldearrubia de ciento cincuenta metros cuadrados de superficie. En el fundamento de derecho tercero del citado auto se indica que esta finca no está «inscrita en el Registro de la Propiedad tal y como se describe, si se encuentra inscrita a nombre de A. S. G. la finca 7.708, inscrita al libro 91, folio 94».

II

Presentado testimonio literal del citado auto, expedido por la Secretaria judicial del referido Juzgado, en unión de testimonio de otro auto dictado en el mismo procedimiento y por la misma Magistrada-Juez, de fecha 17 de abril de 2013, completando la relación de antecedentes de hecho del primero, en el Registro de la Propiedad de Salamanca número 2, causando el asiento de presentación número 1.885 del Diario 65, caducado y vuelto a presentar con fecha 16 de diciembre de 2013 bajo el asiento número 1.818 del Diario 66, fue objeto de la siguiente nota de calificación en relación con la finca anteriormente señalada: «(...) 3) Se suspende la inmatriculación de la finca identificada con el n.º 4 en el expediente debido a que según el Registro y la escritura autorizada en Salamanca el 14 de enero de 1975 por el Notario Marino Dávila-Yagüe, dicho inmueble se formó por agrupación de las fincas registrales números 6.194 y 7.708 del Ayuntamiento de Aldearrubia. Así pues, estando inscritas las fincas matrices el expediente debe ser de reanudación de tracto y no de inmatriculación. El artículo 202 de la Ley Hipotecaria señala que los expedientes tramitados con arreglo al artículo 201, es decir, los de naturaleza inmatriculatoria, 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. En el presente caso de la documentación aportada no resulta que haya sido citada doña B. R. G. (o sus causahabientes), titular registral de la finca 6.194 del término municipal de Aldearrubia. Así pues, no resultando del testimonio del Auto si dicha titular intervino ni la forma en que se realizó la notificación a la misma, tal documento no puede inscribirse pues si bien es cierto 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 (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. Según doctrina reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, si bien el registrador debe acatar las resoluciones judiciales, puede y debe calificar los obstáculos que para la inscripción de las mismas pueden significar los asientos del Registro, ya que, si existen titulares que no han tenido oportunidad de utilizar en su defensa los mecanismos procesales oportunos, la resolución judicial no puede afectarles, dada la relatividad de la cosa juzgada y la proscripción de la indefensión que son consecuencia del artículo 24 de la Constitución Española. En este sentido, para la inscribibilidad de los expedientes de dominio para la reanudación del tracto sucesivo es necesario que hayan sido citados en el procedimiento el titular del asiento contradictorio o sus causahabientes. Este criterio se basa en que al constituir tales expedientes excepción al principio de tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), adquiere especial importancia el estricto cumplimiento de lo preceptuado en el referido 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 las inscripciones contradictorias. 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. Se acompaña testimonio del auto aclaratorio-complementario dictado el 17 de abril de 2013 por doña María del Carmen Borjabad García, Magistrada del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Salamanca, expedido por su Secretaria el 8 de mayo de dicho año. Se aportan como documentos complementarios la copia de la demanda mediante la que se promovió el expediente y de los documentos aportados a la causa (...) Salamanca, 17 de diciembre de 2017 (sic) el Registrador.»

III

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por doña R. M. R. M., Procuradora de los Tribunales, en representación de doña F. S. P., mediante escrito de fecha 14 de enero de 2014, con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) Hechos. Primero.—Por el Juzgado de Primera Instancia n.º 9 de Salamanca se tramitó con el n.º 818/11. Expediente de dominio de naturaleza mixta, inmatriculación, reanudación de tracto y exceso de cabida, cuyo objeto era cinco fincas, todas ellas sitas en el término municipal de Aldearrubia y pertenecientes a mí representada por título de herencia de su difunto padre don A. S. G. La finca objeto de este recurso es la designada con el n.º 4 en el expediente de dominio y que se describe como sigue: Un solar en el casco del pueblo de Aldearrubia en (...) antes (...) Tiene una superficie de ciento cincuenta y dos metros cuadrados y linda por la izquierda y fondo con finca urbana de R. P. B., y por el frente con (...) de su situación. Referencia catastral 9929114TL8492N0001AU. El Auto de 7 de Febrero de 2013 dice en el Antecedente de Hecho Segundo párrafo quinto in fine: "Se acordó la fijación de edictos en el tablón de anuncios del Juzgado de Paz de Aldearrubia y la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia". En su fundamento de derecho primero, párrafo cuarto: "Con el expediente de dominio, como ya se ha señalado, es el medio idóneo, para conseguir la inmatriculación, la reanudación de tracto sucesivo, o hacer constar en el Registro el exceso de cabida de una finca, se pretende la concordia entre la realidad registral y la extraregistral...". En el Fundamento de Derecho Tercero del mismo Auto se dice: "Ha quedado probado documentalmente y con la prueba practicada en estas actuaciones que la finca rústica... pertenece a doña F. S. P., por adjudicación en la herencia protocolizada al fallecimiento

de su padre don A. S. G., escritura de fecha de 14 de enero de 1975. Al igual que las fincas 2, 3 y 4 que hacen referencia:... Un solar en el casco del pueblo de Aldearrubia en la (...) antes (...) referencia catastral 9929114TL8492N0001AU... Finca cuarta... Esta finca no inscrita en el Registro de la Propiedad tal y como se describe, sí se encuentra inscrita a nombre de A. S. G., la finca 7.708, inscrita al libro 91, folio 94. Superficie del solar 150 metros cuadrados. Fue adquirido el solar por don A. S. G. y su esposa doña J. P. B., por compra durante su matrimonio, entonces de un inmueble a doña E. G. R. (Documento privado n.º 3), 17 marzo 1950 y escritura pública (Documento n.º 4)... Todo lo cual conduce a declarar justificado el dominio de la solicitante doña F. S. P., sobre las cinco fincas descritas en estas actuaciones con la cabida que se recoge en esta resolución..." Y en la parte dispositiva de dicho Auto se dice: "Se declara justificado el dominio de doña F. S. P. sobre las siguientes fincas:... Finca número 4: inscripción a favor de doña F. S. P., con una superficie de ciento cincuenta y dos metros cuadrados". El 17 de abril de 2013 se dictó Auto aclaratorio a fin de integrar en la resolución diversos antecedentes de hecho, relativos a la titularidad, procedencia y descripción de las fincas objeto del expediente de dominio, necesarios para la inscripción, todo ello según obra en dicho documento. Segundo.–Expedidos testimonios de los autos mencionados, con fecha 20 de mayo de 2013 fueron presentados para la liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la Delegación de Salamanca del Servicio de Hacienda de la Junta de Castilla y León. El día siguiente 21 de mayo de 2013 fueron presentados en el Registro de la Propiedad de Salamanca n.º 2, entrada n.º 1.698 de 2013, asiento n.º 1.885 del diario 65, según la pegatina que obra en la carátula de dichos autos. En dicha carátula obra al margen otra pegatina del mismo Registro de la Propiedad n.º 2 de Salamanca, en la que se hace constar entrada n.º 3.978 de 2013, asiento n.º 1.818 del diario 16 (sic) y con fecha de entrada de 16 de diciembre de 2013. La calificación que ahora recurrimos se encuentra fechada el 17 de diciembre de 2017. Obviamente se deduce error tanto en la segunda pegatina como en la fecha de calificación, que entendemos ha de ser la de 17 de diciembre de 2013. En cualquier caso, la notificación de la calificación a la procuradora que suscribe, se produjo en los días siguientes al 17 de diciembre de 2013, es decir, siete meses después de la presentación el 21 de mayo de 2013, dicho esto a los únicos efectos del plazo de calificación. Tercero.–Acompañamos a este escrito testimonio de los autos calificados, copia de la calificación, copia de la escritura pública de 14 de enero de 1975 autorizada por el Notario don Marino Dávila-Yagüe, copia del documento privado de 17 de marzo de 1950, copia de la escritura pública de 19 de septiembre de 1950 autorizada por el Notario don Matías Martínez Pereda, notas simples de las finca núms. 7.708 y 6.194 de Aldearrubia (Salamanca) y copia de la Certificación Registral negativa de la finca resultante de la agrupación de las dos anteriores fundamentos de derecho I. Legitimación. Está legitimada mi mandante para la interposición del presente recurso de conformidad con la letra a) del art. 325 de la Ley Hipotecaria. II. Competencia y procedimiento. Conforme al art. 324 corresponde la competencia a la Dirección General de Registros y del Notariado y el Procedimiento a seguir se encuentra previsto en el art. 327 de la L.H. III. El recurso se presenta dentro del plazo a que se refiere el art. 326 de la L.H. IV. De carácter jurídico material. A) En el punto 3 de la calificación recurrida se suspende la calificación de la finca identificada con el n.º 4 en el expediente de dominio, en primer lugar porque, según dice la calificación, debido a que según el Registro y la escritura autorizada en Salamanca el 14 de enero de 1975 por el notario don Marino Dávila-Yagüe, dicho inmueble se formó por agrupación de las fincas registrales n.º 6.194 y 7.708 y que en consecuencia el expediente ha de ser de reanudación de tracto y no de inmatriculación. Sin embargo la agrupación produce el efecto de una nueva finca registral y además el expediente de dominio tramitado, como se dice en sus resoluciones, lo es de naturaleza mixta, para la inmatriculación, reanudación de tracto e inscripción de mayor cabida, por lo que entendemos que teniendo por objeto las tres actuaciones, resulta ilógico remitirnos a un nuevo expediente de reanudación de tracto, para inmatricular la finca resultante de la agrupación de otras dos, contraviéndose el principio de economía procesal recogido en las Leyes

Rituarias. B) En segundo lugar, la calificación recurrida exige la citación de doña B. R. G. o sus causahabientes, titular registral de la finca 6.194. Dicha finca es objeto de una primera y única inscripción a favor de doña B. R. G., de fecha 20 de julio de 1905, es decir, hace 109 años, sin que sus causahabientes posteriores, don B. G. P. y su esposa doña E. G. R., que a su vez la adquirieron de los padres de la vendedora a quien se le adjudicó mediante otro documento privado de 20 de noviembre de 1940, se hayan acogido a la protección registral inscribiendo su adquisición. Posteriormente don B. G. P. y su esposa doña E. G. R. vendieron a don A. S. G., padre de su actual propietaria, mi representada hoy recurrente, mediante documento privado fechado el 17 de marzo de 1950. En este sentido no podemos mostrar nuestra conformidad con la calificación del registrador titular del n.º 2 de Salamanca, por entender que las citaciones a que se refiere el art. 202 de la LH no son exigibles cuando las inscripciones contradictorias son de más de 30 años de antigüedad, resultando suficientes en este supuesto las citaciones edictales genéricas a las personas ignoradas, como se he hecho en el expediente que nos ocupa. En este sentido y en apoyo de nuestra interpretación, hemos de mencionar la constante doctrina seguida tanto por las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, como por la jurisprudencia de las Audiencias Provinciales, y así la Resolución de la DGRN de 10 de mayo de 2001, dice literalmente respecto de los causahabientes del titular registral cuya inscripción es de más de 30 años "pues a estos no se refiere el art. 202, párrafo 1.º de la Ley Hipotecaria, y ello es lógico, pues no pueden pretender la protección registral quienes no se han acogido a ella inscribiendo su adquisición; por tanto, su protección ha de entenderse incluida en la citación genérica a las personas ignoradas a las que se cita por edictos". La resolución de la DGRN de 30 de julio de 2001 en el mismo sentido e incluso exime de la publicación de los edictos en uno de los diarios de mayor circulación en la provincia, según modificación del art. 201, 3.º de la LH operada por el art. 236 de la LOPJ. La AP de Las Palmas, Sección 3.ª, en Auto de 27 de febrero de 2004: «Por otra parte, el llamamiento realizado a través de los edictos es suficiente... con los causahabientes del titular registral cuya inscripción es de más de treinta años, pues a estos no se refiere el art. 202 párrafo primero de la Ley Hipotecaria y ello es lógico, pues no pueden pretender la protección registral quienes no se han acogido a ella inscribiendo su adquisición; por tanto su protección ha de entenderse incluida en la citación genérica a las personas ignoradas a las que se cita por edictos... en este caso la citación realizada es suficiente para la práctica de las operaciones registrales oportunas., lo que es aplicable al presente supuesto en cuanto que la inscripción del causante de la recurrente es del 14 de diciembre de 1970, es decir, de más de treinta años, por lo que la alegación deviene inane». La AP de La Rioja, Sección 1.ª, de 4 de marzo de 2010, se hace eco de la Resolución de la DGRN, citada anteriormente por nosotros de 10 de mayo de 2001: "No han de ser citados en el expediente los causahabientes del titular registral cuya inscripción es de más de treinta años, pues a éstos no se refiere el art. 202, párrafo primero de la Ley Hipotecaria, y ello es lógico pues no pueden pretenderla protección registral quienes no se han acogido a ella inscribiendo su adquisición.." La AP de Vizcaya, Sección 4.ª, de 27 de abril de 2011: "y no hay que olvidar que, en el caso de que se trate de reanudación del tracto interrumpido, el artículo 285 del Reglamento Hipotecario establece expresamente que no puede exigirse al que promueva el expediente que determinen y justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho. Con esta pretensión se evita la exigencia de una 'probatio diabólica' por el promovente que pretende la inscripción de su adquisición existiendo otras pretéritas e incompatibles con la pretendida, especialmente en aquellos casos en los que como sucede en el presente haya transcurrido un dilatado lapso de tiempo entre uno y otro momento temporal... también hay que tener en cuenta que el artículo 202 de la Ley Hipotecaria establece que los expedientes tramitados con arreglo al artículo anterior, serán inscribibles, aunque en el Registro apareciesen inscripciones contradictorias siempre que estas tenga más de treinta años de antigüedad y el titular de las mismas haya sido citado en debida forma y no hubiese formulado oposición... haya sido citado aunque sea por edictos y no haya formulado oposición (la citación edictal también es

forma válida para dar a conocer el procedimiento al titular registral según la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 4 de junio de 1990) y en el presente supuesto consta en la causa la citación por edictos colocados en los tablones de anuncio del Ayuntamiento... Juzgado... así como publicados en el Boletín Oficial, en relación con una inscripción del año 1942. Señalando la resolución de la DGRN de 10 de mayo de 2001...". Ya conocemos la repetida resolución de la DGRN en cuanto a la innecesariedad de la citación en el expediente de los causahabientes del titular registral cuya inscripción es de más de treinta años. En definitiva y habida cuenta de que los expedientes de dominio no pretenden otra cosa que lograr la necesaria concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad jurídica extraprocésal, y tienen por objeto, no la declaración o el reconocimiento judicial de derechos dominicales, cuestión reservada al juicio declarativo correspondiente (art. 284 del Reglamento Hipotecario), sino tan sólo, valorar si la persona que lo promueve ha justificado o no de forma suficiente la existencia de un acto o causa idónea de adquisición de dominio para inscribir o reanudar el tracto sucesivo interrumpido (art. 200 y 201, 5.º de la LH). C) Por último hemos de mencionar los efectos del art. 18 de la LH respecto de las calificaciones realizadas fuera de plazo, al menos en lo que se refiere al interesado, cuya defensa de sus intereses es la única finalidad perseguida en este recurso».

IV

El Registrador emitió informe el día 21 de enero de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 199, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 100, 285 y 286 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de febrero y 21 de octubre de 1999; 29 de mayo de 2000; 18 de enero, 10 de mayo, 2 de octubre y 9 de diciembre de 2001; 9 de marzo de 2004; 8 de enero de 2005; 17 de septiembre de 2009; 8 de octubre de 2011, y 13 de junio y 13 de noviembre de 2012.

1. Se debate en el presente recurso sobre la inscripción de un auto recaído en expediente de dominio en el que concurren las siguientes circunstancias relevantes para su resolución:

a) Se trata de un procedimiento de carácter mixto, en función de su diversa finalidad (inmatriculación, reanudación del tracto y modificación de la cabida inscrita), que el auto justifica en su fundamento de Derecho segundo en los siguientes términos: «En el presente procedimiento instado por... sobre inmatriculación, reanudación del tracto y modificación de cabida de cinco fincas, todas ellas se sitúan en el mismo término municipal, provienen de la misma herencia, que es en definitiva el mismo título, la herencia de Don A.S.G. a quien hereda su única hija y su esposa (las promotoras de este expediente de dominio). En atención a estas excepcionales circunstancias por auto de fecha 30-noviembre-2011 se acordó la tramitación conjunta en un solo procedimiento de dicha solicitud».

b) En relación con la finca señalada bajo el ordinal 4, única a que se contrae el acuerdo de suspensión ahora impugnado, del referido auto resulta lo siguiente:

– en la solicitud que dio origen al procedimiento se solicitó la inmatriculación de dicha finca, de la que se afirma carece de inscripción;

– en la tramitación del expediente el Juzgado acordó, además del traslado al Ministerio Fiscal, citar a los colindantes «R. P. B. y Ayuntamiento de Aldearrubia», que son los que figuran en la descripción de la finca incorporada al auto inicial de 7 de febrero

de 2013. Debe aquí consignarse que en auto ampliatorio de 17 de abril de 2013 se complementa la descripción de dicha finca incluyéndose entre los linderos uno nuevo, en concreto, «espalda con posesiones urbanas de E. F. V., hoy de sus herederos»;

– igualmente en la tramitación del expediente «se acordó la fijación de edictos en el tablón de anuncios del Juzgado de Paz de Aldearrubia y la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia»;

– en el fundamento de Derecho cuarto, tras indicar que ha quedado probado documentalmente que las fincas objeto del expediente pertenece a doña F. S. P., se añade que «la finca n.º 4 no aparece inscrita en el Registro de la Propiedad tal y como se describe, aunque sí se encuentra inscrita a nombre de A. S. G. una parte integrante de ella que es la finca 7.708, inscrita al libro 91, folio 94».

El Registrador suspende la inscripción, en síntesis, por dos defectos: primero, porque la finca referida, según el Registro y la escritura autorizada en Salamanca el día 14 de enero de 1975 por el notario don Marino Dávila-Yagüe, se formó por agrupación de las fincas registrales 6.194 y 7.708 del Ayuntamiento de Aldearrubia, por lo que estando inscritas tales fincas el expediente debe ser de reanudación de tracto y no de inmatriculación; y segundo, porque de la documentación aportada no resulta que haya sido citada doña B. R. G. (o sus causahabientes), titular registral de la finca 6.194 (el problema no se plantea respecto de la finca 7.708 pues su titular registral es el causante de las promotoras del expediente).

El recurrente opone a ello, alegando en cuanto al primer defecto, que la finca agrupada es una finca nueva que, como tal, no está inmatriculada, y que en cualquier caso el expediente tramitado lo es de naturaleza mixta, para la inmatriculación y para reanudación del tracto, por lo que, a su juicio, es ilógico exigir un nuevo expediente de reanudación del tracto para inmatricular la finca resultante de la agrupación de otras dos. Y en cuanto al segundo defecto invoca la doctrina de este Centro Directivo sobre el carácter innecesario de la citación de los causahabientes del titular registral cuando la inscripción contradictoria tiene una antigüedad superior a treinta años.

2. En cuanto al primer defecto, los motivos de impugnación no pueden acogerse favorablemente, por lo que el recurso debe ser desestimado. En efecto, la cuestión que se plantea es la de si, tramitado un expediente de dominio, que en relación con la finca debatida lo es para su inmatriculación, el auto que declara justificado el dominio a favor del promotor del expediente puede servir para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, al ser la finca objeto del expediente el resultado de la agrupación de otras dos ya inscritas, hecho que explícitamente reconoce el propio recurrente, cuestión que debe resolverse según la doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., entre otras, las Resoluciones de este Centro Directivo de 9 de marzo de 2004, y 8 de enero de 2005) en un sentido forzosamente negativo.

En efecto, el expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, con sus específicos requisitos y trámites, fue el procedimiento que, en relación con la finca ahora debatida, se debió emplear y el empleado, desde el punto de vista de los trámites seguidos, que es el que tiene por objeto inmatricular una finca, no sirve para la finalidad de aquél, al tener reglas específicas que no resultan cumplidas con el expediente inmatriculador. En concreto, en el expediente de reanudación del tracto la certificación registral exigida por la regla 2.ª del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, a la que ninguna alusión hace el auto calificado, debe referirse a «la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase» (vid. letra c del citado precepto). En relación con las citaciones preceptivas, la regla 3.ª del mismo artículo de la Ley Hipotecaria impone la destinada a «aquellos que, según la certificación del Registro, tengan algún derecho real sobre la finca» (además de a aquellos otros de quienes procedan los bienes o sus causahabientes y al que tenga catastrada la finca a su favor, junto con la convocatoria a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción, convocatoria que se realizará mediante edictos). Por el contrario, en el caso de los expedientes de dominio inmatriculadores, puesto que la ausencia de previa

inscripción de la finca es presupuesto necesario, ninguna previsión existe en relación con la citación de los titulares registrales. Además, en los casos de inmatriculación (y en los de inscripción de excesos de cabida) se prevé la citación a colindantes, innecesaria en el caso de los expedientes de reanudación del tracto.

En todo caso, el trámite más importante del expediente para la reanudación del tracto viene constituido por el llamamiento al procedimiento del titular registral anterior (o sus causahabientes), quien en el presente caso no consta ni siquiera que haya sido citado nominalmente, ni en forma personal, ni en forma edictal, tal y como se verá al analizar la impugnación del segundo defecto de la nota de calificación recurrida. Para garantizar el cumplimiento de esta previsión, el párrafo primero del artículo 285 del Reglamento Hipotecario establece, para los concretos casos de expedientes de dominio que tengan por objeto la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, que «el escrito inicial del expediente contendrá las circunstancias establecidas en el artículo 274 y, además, los nombres, apellidos y domicilio, si fuere conocido, de la persona a cuyo favor figure inscrita la finca o derecho real». Igualmente para facilitar la concordancia del contenido del Registro con el resultado de estos expedientes de reanudación del tracto, y para garantizar los eventuales derechos de los titulares registrales afectados, el artículo 286 del mismo Reglamento ordena que «el auto aprobatorio del expediente de dominio, cuando se trate de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, dispondrá la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la Ley, y necesariamente expresará que se han observado los requisitos exigidos, según los casos, por el citado artículo y la forma en que se hubieren practicado las citaciones de la regla 3.ª del artículo 201 de la misma Ley».

3. Sobre la importancia del escrupuloso respeto y cumplimiento de los trámites previstos para el expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, ante examinados, hay que recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que el auto recaído en este tipo de expedientes es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por una triple 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; 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; y c) Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se posibilita la inscripción en virtud de un auto que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado y que tal auto recae en un procedimiento en el que puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1.218 y 1.225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 201 de la Ley Hipotecaria). Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquéllos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias, etc.). Se impone, por tanto, una interpretación estricta de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto, y en particular, por lo que ahora interesa, del requisito esencial de la citación en debida forma del titular

registral, y su no oposición al procedimiento, al ser un trámite esencial del citado procedimiento (vid. entre otras, resolución de 11 de febrero de 1999), siendo función principal del registrador en este contexto la de 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 del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Con ello queda ya apuntado el sentido, igualmente desestimatorio de la pretensión del recurrente, que ha de darse a la impugnación del segundo defecto del acuerdo de calificación.

La alegación del recurrente sobre el carácter de «finca nueva» de la resultante de la agrupación de otras dos previamente inscritas ponen de manifiesto un claro error de concepto, pues resulta evidente que las fincas objeto de la agrupación no se «desinmatriculan» como consecuencia de dicha operación, del mismo modo que la inscripción de la agrupación, como operación de modificación de entidad hipotecaria que es, no constituye un acto registral de inmatriculación, pues el dominio sobre la finca resultante no ingresa en el Registro en virtud de tal agrupación, agrupación que en sí no constituye título de adquisición del dominio (artículos 7 y 199 de la Ley Hipotecaria, 45 de su Reglamento y 609 del Código Civil). En estos casos los nuevos registros particulares, o fincas registrales, se abren con una primera inscripción que no es inmatriculación, puesto que, como señala la doctrina, los inmuebles afectados, base objetiva del dominio, ya estaban en el Registro. Esto explica que el Reglamento Hipotecario evite romper con el historial jurídico-registral obligando a que se exprese la procedencia de la finca resultante (cfr. artículos 45 y 50 del Reglamento).

4. El segundo defecto de la nota, relativo a la falta de citación en el expediente de dominio al titular registral, debe ser igualmente confirmado. Como se afirma en la nota de calificación, y confirma el propio recurrente en su escrito de interposición, la finca que se pretende inmatricular (en realidad, como ya se ha explicado, reanudar su tracto sucesivo) es el resultado de la agrupación de dos fincas registrales, las números 7.708, inscrita a favor del causante de las promotoras del expediente, y la 6.194, inscrita a favor de doña B. R. G., no resultando del testimonio del auto si dicha titular intervino en el expediente ni la forma en que se realizó la citación a la misma. Sin duda la omisión de este trámite es consecuencia del hecho de que la información, errónea, que se llevó al expediente de dominio por parte de las solicitantes (que en ningún momento previo al auto quedó desvirtuada según resulta del relato factual de lo actuado) fue que la finca debatida «no aparece inscrita en el registro de la Propiedad tal y como se describe aunque si se encuentra inscrita a nombre de A. S. G. una parte integrante de ella que es la finca 7.708». La realidad es que la otra parte de la finca agrupada también constaba inmatriculada en el Registro, como registral número 6.194, inscrita, como se ha dicho, a favor de otro titular registral –doña B. R. G.– distinto a las promoventes del expediente y a su causante.

Del testimonio del auto aprobatorio del expediente, y de su ampliatorio, no resulta ni la citación a la citada titular registral de la finca número 6.194, ni siquiera se puede colegir tal actuación de la afirmación genérica prevista en el artículo 286 del Reglamento Hipotecario para los autos aprobatorios de los expedientes de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, de haberse observado los requisitos exigidos por el artículo 202 de la Ley Hipotecaria y la forma en que se hubiesen practicado las citaciones de la regla 3.ª del artículo 201 de la misma Ley, por la sencilla razón de que esta declaración, que según el citado precepto tiene carácter imperativo (se expresará «necesariamente» dice la norma), se ha omitido en el auto calificado. En efecto, en el auto se alude expresamente a la citación de los titulares de los predios colindantes (si bien se omite uno de ellos surgido de la nueva descripción de la finca que figura en el auto ampliatorio) y de las personas ignoradas (sin que ahora quepa entrar a prejuzgar tampoco si la publicación de los edictos se hizo en la forma prevista por la Ley, al no haberse objetado nada en este sentido por parte del registrador, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria), pero nada se dice del llamamiento al expediente de la titular registral y persona de quien procede el bien. Como dice la resolución de este Centro Directivo de 17

de agosto de 2009 en un supuesto similar, «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». Y como afirmaba la anterior resolución de 2 de junio de 2001, la calificación registral en estos casos exige «la comprobación de la observancia en el procedimiento seguido de los trámites establecidos en beneficio de los titulares registrales, a fin de evitar que sufran éstos en el mismo Registro las consecuencias de una eventual indefensión procesal (cfr. artículos 24 de la Constitución y 100 del Reglamento Hipotecario)».

En efecto, como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») la calificación registral de los documentos judiciales, consecuencia de la eficacia «erga omnes» de la inscripción y de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española, abarca no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar su indefensión, de forma que en el expediente de dominio para la reanudación del tracto, al haber de cancelarse la inscripción a favor del titular registral, debe resultar el cumplimiento de los trámites legalmente previstos en cuanto a la forma de citación del titular registral y sus causahabientes.

En el presente caso, queda constatado que se produjo una confusión en cuanto a la clase o categoría de expediente de dominio seguido para concluir con la resolución favorable al promotor, puesto que inicialmente se aludía, en relación con la finca número 4 objeto de este recurso, a su inmatriculación cuando en realidad, al estar previamente inscritas las dos fincas que por agrupación (que, al parecer no llegó a inscribirse) pasaron a formar la que es objeto del expediente, lo realmente perseguido era la reanudación de su tracto interrumpido (sin entrar ahora en que respecto de una de aquellas fincas agrupadas en realidad tampoco existía ruptura del tracto al estar inscrita con carácter ganancial a favor de una de las promoventes y de su marido, puesto que este tema tampoco se ha planteado en la nota recurrida). En este contexto de falta de claridad, se añade el dato, ya aludido, de que el auto no contiene afirmación alguna en relación con el cumplimiento de lo exigido en los artículos 285 y 286 del Reglamento Hipotecario, específicos para el expediente de reanudación de tracto, y relativo a las citaciones al titular registral y a la persona de quien proceden los bienes. Como ya se ha dicho, en el auto se alude expresamente a la citación de los titulares de los predios colindantes y de las personas ignoradas, pero nada se dice sobre el llamamiento al titular registral.

Al igual que sucedía en el caso análogo objeto de la Resolución de 13 de noviembre de 2012, no puede este Centro Directivo decidir ahora si, datando la inscripción contradictoria del año 1905, sería imprescindible para lograr la inscripción del auto que la citación por edictos al titular registral, en caso de que no proceda la personal, lo fuera nominativamente o pudiera ser suficiente el considerarla englobada dentro del genérico llamamiento «a cuantas personas ignoradas pudiera perjudicar la inscripción». Es cierto que, como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 10 de mayo de 2001, invocada por la recurrente), no pueden pretender protección registral quienes no se han acogido a ella inscribiendo su adquisición, de modo que, en los casos en que resulte notorio el fallecimiento del titular registral por el lapso de tiempo transcurrido desde que se practicó la inscripción (en el caso de la Resolución de 13 de noviembre de 2012, ciento treinta y ocho años; en el de este expediente, menos evidente, ciento nueve años), podría ser desproporcionado exigir una citación sacramentalmente nominal a un titular registral ya inexistente y a unos causahabientes que no han tomado razón de su derecho. Pero siempre deberá acreditarse que ha existido en la citación suficiente especificación en cuanto a lo que se pretende con el expediente tramitado, es decir, la reanudación del tracto y la finca registral objeto del mismo, lo que no concurre en este expediente en que se han seguido respecto de la finca debatida los trámites propios de un expediente de

inmatriculación, cuando debió haberse seguido, como acertadamente señala el registrador en su calificación, los específicos de un expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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, 26 de marzo de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.