

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7833 *Resolución de 11 de julio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Fuenlabrada nº 3, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento judicial dictado en procedimiento ordinario.*

En el recurso interpuesto por don L. A. S., abogado, en nombre y representación de don R. y doña M. P. F., don M. P. H. y doña M. F. A., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Fuenlabrada número 3, doña María del Pilar Vaquer Escudero, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento judicial dictado en procedimiento ordinario.

Hechos

I

En mandamiento expedido el día 26 de octubre de 2015 por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Fuenlabrada, donde se sigue procedimiento ordinario número 1098/2013, se ordenó inscribir, en el Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 3, a favor de don R. y doña M. P. F. (la nuda propiedad) y don M. P. H. y doña M. F. A. (el usufructo vitalicio) de la finca registral número 3.544 del citado Registro, tras declarar el dominio que unos y otros tenían sobre la finca y, en consecuencia la inexactitud del Registro, al no haber tenido acceso al mismo ni la escritura pública de donación de la nuda propiedad otorgada con fecha 7 de marzo de 2007 ante el notario de Fuenlabrada, don José Ordóñez Cuadros, con el número 691 de protocolo, ni tampoco la escritura de compraventa (como título previo al anterior) otorgada el 2 de julio de 1958 ante el notario de Getafe, don Manuel Gramunt Puig, con el número 495 de protocolo.

II

Presentado el anterior mandamiento, acompañado del documento justificativo del pago del Impuesto, de la escritura otorgada ante el notario de Getafe, don Manuel Gramunt y Puig, el día 2 de julio de 1958, número 495 de protocolo, y de la escritura otorgada ante el notario de Fuenlabrada, don José Ordóñez Cuadros, el día 7 de marzo de 2007, número 691 de protocolo, y junto con testimonio expedido el día 20 de noviembre de 2015 por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Fuenlabrada, en que se inserta la sentencia dictada el día 19 de agosto de 2014 por el magistrado-juez de dicho Juzgado, don Jesús Alemany Eguidazu, en el Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 3, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad Fuenlabrada número 3 Documento presentado bajo el Asiento número 37 del Libro Diario 67 El documento que precede, mandamiento expedido el día veintiséis de octubre de dos mil quince, por doña M. S. R. M. Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Fuenlabrada, donde se sigue procedimiento ordinario 1098/2013, el cual fue presentado en este Registro el día treinta y uno de marzo de dos mil dieciséis, acompañado del documento justificativo del pago del Impuesto, de la escritura otorgada ante el Notario de Getafe Don Manuel Gramunt y Puig, el día dos de julio de mil novecientos cincuenta y ocho, número 495 de protocolo, y de la escritura otorgada ante el Notario de Fuenlabrada Don José Ordóñez Cuadros, el día siete de marzo de dos mil siete, número 691 de protocolo, y junto con Testimonio expedido el día

veinte de noviembre de dos mil quince por Doña M. S. R. M., Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Fuenlabrada, en que se inserta la Sentencia dictada el día diecinueve de agosto de dos mil catorce por el Magistrado Juez de dicho Juzgado, Don Jesús Alemany Eguidazu, ha sido objeto de calificación negativa, sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: I.–Debe aportarse la demanda que originó el procedimiento.–II.–Es preciso acompañar los documentos -testamento, así como sendos certificados de defunción y del Registro General de actos de última voluntad, o acta o auto de declaración de herederos- que acrediten quien son los herederos de los demandados en aplicación del principio de tutela judicial efectiva, para aseverar que el pleito se ha seguido contra todos los herederos de los demandados. III.– Es necesario que la demanda vaya dirigida contra los titulares registrales, así como todos los adquirentes intermedios hasta enlazarlos con Don F. E. E. P. y que en la misma se solicite la declaración de la validez y eficacia de todos los títulos intermedios.–IV.–Debe acreditarse el título de adquisición de Don F. E. E. P.–En el apartado I de los Fundamentos de Derecho de la calendada Sentencia se establece una presunción de conformidad con el art. 386 de la LEC, consistente en que la finca objeto del procedimiento fue adquirida por Doña F. G. G. -esposa de Don F. E. E. P.–por herencia de su hermano, Don T. G. G. -actual titular registral de la finca- por lo que nos encontraríamos ante un supuesto del artículo 1346 del Código civil.–Por tanto, o es una presunción incompleta (faltarla transmisión de Doña F. G. G. a favor de Don F. E. E. P.), o en la escritura otorgada ante el Notario de Getafe Don Manuel Gramunt y Puig, el día dos de julio de mil novecientos cincuenta y ocho, número 495 de protocolo, debió comparecer la nombrada Sra. G. G., con sujeción a lo establecido en la legislación vigente en aquel momento. V.–La declaración de dominio debe hacerse a favor de la persona o personas de la que adquirieron los demandantes, que según la escritura otorgada ante el Notario de Getafe Don Manuel Gramunt y Puig, el día dos de julio de mil novecientos cincuenta y ocho, número 495 de protocolo, es Don F. E. E. P.–Fundamentos de Derecho: Artículo 24 de la Constitución española, artículos 1, 3, 18, 20, 38, 39 y 40 de la Ley Hipotecaria, artículo 100 del Reglamento Hipotecario, y Resoluciones de la Dirección General del Registro y del Notariado de 30 de octubre de 2002, 7 de abril de 2003, 9 de diciembre de 2010 y 28 de septiembre de 2011.–Los defectos señalados son de carácter subsanable. Contra la presente calificación (...) Fuenlabrada, uno de abril de dos mil dieciséis La registradora de la Propiedad (firma ilegible) María Pilar Vaquer Escudero».

III

Contra la anterior calificación, don L. A. S., abogado, en nombre y representación de don R. y doña M. P. F., don M. P. H. y doña M. F. A., interpuso recurso en el que, resumidamente, expone: «(...) 1) Los artículos 207 (resoluciones definitivas, firmes, cosa juzgada formal), y 214 (invariabilidad de las sentencias, aclaración y corrección) de la Ley 1/2000 de 7 de Enero de Enjuiciamiento Civil. Es obvio que la «calificación negativa» de la Sra. Registradora indicando que es necesario que la demanda se dirija contra los titulares registrales, así como todos los adquirentes intermedios..., excede de sus facultades calificadoras -a nuestro juicio- tras haberse seguido un juicio ordinario con todas las garantías legales y obtenido una sentencia firme que ordena la inscripción de la finca a favor de mis mandantes, declarando la inexactitud del Registro, por no haber tenido acceso al mismo las relaciones jurídicas inmobiliarias que se describen. 2) Los artículos 509 y ss. de la Ley procesal citada anteriormente, relativos a la «revisión de las sentencias firmes» que sería lo planteado por la Sra. Registradora pero, entiendo, no se darían los requisitos para llevarla a cabo. 3) El artículo 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que establece taxativamente en su apartado 1 que «todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros Públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas v atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. En el mismo sentido, el artículo 17 de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de julio del Poder Judicial. Es evidente, que con su calificación negativa la Sra. Registradora

estaría infringiendo lo dispuesto en este precepto, máxime cuando en la sentencia firme dictada se hace constar el allanamiento de Don E. y D. J. L. N. E., únicos herederos y causahabientes del vendedor y transmitente en la escritura de 1.958 (D. F. E. P.), habiendo sido citados a juicio y demandados los demás ignorados herederos de dicho transmitente en 1.958 y del titular registral, Don T. G. G. 4) El artículo 24 de nuestra Constitución, invocado por la Sra. Registradora en su calificación negativa, entendemos que no la corresponde a la misma en tutela sino a los «jueces y tribunales» tal como ha ocurrido en el caso que nos ocupa, siguiéndose un proceso judicial con todas las garantías legales. 5) Por último, entendemos que los preceptos de la Ley Hipotecaria invocados por la Sra. Registradora en la calificación negativa que recurrimos, no son de aplicación al presente caso, pues la resolución judicial firme de cuya inscripción se trata, no vulnera ninguno de tales preceptos. 6) Es evidente, que la calificación negativa de la Sra. Registradora infringe el criterio jurisprudencial establecido, entre otras, en la sentencia de 29 de Octubre de 2012 de la Sección 9ª de la Audiencia Provincial de Madrid (Rec. 90/2012) que indica en sus Fundamentos de Derecho [los reproduce en el escrito del recurso]. En el caso que nos ocupa en el presente Recurso, la sentencia firme dictada recoge expresamente (antecedente de hecho IV) que «en la sustanciación del procedimiento se tienen por observadas las prescripciones legales», así como el allanamiento de los demandados que pudieran resultar «afectados» por dicha sentencia firme y que los adquirentes del dominio de la finca en el año 1958 fueron mis clientes, tal como lo reconoce la sentencia, sin que conste que el titular registral actual (D. T. G. G.) y el transmitente en la escritura de 1958 (D. F. E. E. P.) tuvieran bienes, a su fallecimiento, pues la finca objeto del procedimiento es propiedad de D. M. P. H. desde que la adquirió en escritura pública el 2-7-1958 y hasta la fecha actual, habiéndola poseído y labrado quieta y pacíficamente de forma ininterrumpida desde su adquisición (1958) hasta la fecha. Asimismo, la calificación negativa de la Sra. Registradora iría contra el criterio mantenido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, en resoluciones como la de fecha 6 de Febrero de 2012 que establece en su Fundamento de Derecho [los reproduce en el escrito del recurso]». Finaliza solicitando la revocación de la calificación

IV

Notificada la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 1 de Fuenlabrada, el magistrado-juez de dicho Juzgado, don Jesús Alemany Eguidazu, efectúa, mediante escrito de fecha 3 de mayo de 2016, las siguientes alegaciones: Primera.—Que no se notificó en su momento la calificación ex artículo 322 de la Ley Hipotecaria; Segunda.—Que la calificación practicada excede de las facultades atribuidas al registrador por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y trae a colación la doctrina de la Dirección General en cuanto a la reanudación de tracto e inscripción de titularidades intermedias cuando no es el caso; Tercera.—Que la calificación no advierte que los demandados son, entre otros, los propios herederos y no los herederos de los demandados, habiéndose practicado en el procedimiento la prueba pertinente y considerada por el tribunal razonablemente suficiente, sin que la calificación registral alcance a las valoraciones de prueba que llevan a estimar correctamente constituida la relación jurídico-procesal. Cuarta.—Que la calificación negativa no identifica adecuadamente la acción estimada, declarativa de dominio, o considera inadecuadamente que tal declaración pasa por la acreditación del tracto, cuando existen modos de adquisición ajenos a esta circunstancia, como sería la usucapión comenzada a ganar en el año 1958, que hubiera purificado hipotéticos defectos del título; Quinta.—Que la acción declarativa de dominio estimada por allanamiento de todos quienes pueden tener interés en la finca según la prueba practicada, no puede dirigirse contra todos los adquirentes intermedios ni contra titulares registrales que notoriamente están fallecidos o sin causahabientes, ni que deba declararse la validez de los títulos intermedios cuando ni se discute ni es relevante para la concreta acción estimada; Sexta.—Que, precisamente, la estimación de la demanda no es total, porque rechaza los pronunciamientos sobre el tracto, declarando el dominio de los actuales propietarios; Séptima.—Que el hecho IV de la nota de calificación trae a colación un razonamiento «obiter dicta» de lo que pudo haber

pasado en la primera mitad del siglo pasado y, si bien es cierto el razonamiento jurídico que contiene, resulta inconducente porque en la sentencia se concluye que no está acreditado el tracto, siendo irrelevante porque la acción estimada es la declarativa del actual dominio y consiguiente rectificación registral; Octava.—Que resulta incomprensible el hecho V: no se puede declarar el dominio de un difunto (artículo 32 del Código Civil) o de quien no es demandante (artículo 10 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) o las dos cosas a la vez, y Novena.—Que, finalmente, la tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución Española) se obstaculizaría cuando, sin razón suficiente, no se diera cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 116 de la Constitución, 17 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

V

La registradora emitió su informe, manteniendo la calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 17, 20, 33, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 12 de enero de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de julio de 1987, 28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 10 de mayo de 2001, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 15 de febrero de 2007, 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 6 de marzo, 3 de abril, 24 y 29 de junio, 8 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre, 25 de noviembre y 3 de diciembre de 2013, 10 de febrero, 12 de marzo, 29 de abril y 8 de agosto de 2014, 18 de marzo, 21 de abril, 13 de mayo, 16 de junio, 17 de julio, 24 de septiembre, 3 de noviembre y 3 y 9 de diciembre de 2015 y 7 de enero de 2016.

1. Son datos para tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

– La finca registral 3.544, consta inscrita a favor de don T. G. G. quien la adquirió de don F. E. E. P. por compra mediante escritura autorizada el día 1 de octubre de 1922 ante el notario de Madrid, don Jesús Castro, que causó la inscripción 3ª.

– En el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Fuenlabrada, se siguió procedimiento ordinario número 1098/2013, dictándose sentencia de fecha 19 de agosto de 2014 y mediante mandamiento expedido el día 26 de octubre de 2015, se ordena inscribir dicha finca a favor de don R. y doña M. P. F. (la nuda propiedad) y don M. P. H. y doña M. F. A. (el usufructo vitalicio), tras declarar el dominio que unos y otros tenían sobre la misma y, en consecuencia la inexactitud del Registro, al no haber tenido acceso al mismo ni la escritura pública de compraventa otorgada el 2 de julio de 1958 ante el notario de Getafe, don Manuel Gramunt Puig, con el número 495 de protocolo, por la que don F. E. E. P. vende a don M. P. H. y doña M. F. A. la citada finca ni la de donación de la nuda propiedad a favor de don R. y doña M. P. F., otorgada con fecha 7 de marzo de 2007 ante el notario de Fuenlabrada, don José Ordóñez Cuadros, con el número 691 de protocolo.

– Se da la circunstancia de que el vendedor del título no inscrito, don F. E. E. P., es la misma persona de quien adquiere el actual titular registral.

La registradora suspende la inscripción, solicitando la presentación del escrito de demanda y de los documentos que acrediten quien son los herederos de los demandados en aplicación del principio de tutela judicial efectiva, y añade que es necesario que la demanda vaya dirigida contra los titulares registrales, así como todos los adquirentes intermedios hasta enlazar los con don F. E. E. P., que en la misma se solicite la declaración

de la validez y eficacia de todos los títulos intermedios y que debe acreditarse el título de adquisición de don F. E. E. P. y que la declaración de dominio debe hacerse a favor de la persona o personas de la que adquirieron los demandantes.

El recurrente por su parte después de señalar que aportó la documentación requerida, alega que la registradora se extralimita en su calificación indicando que es necesario que la demanda se dirija contra los titulares registrales, así como todos los adquirentes intermedios tras haberse seguido un juicio ordinario con todas las garantías legales y obtenido una sentencia firme que ordena la inscripción de la finca a favor de mis mandantes, declarando la inexactitud del Registro, máxime cuando en la sentencia firme dictada se hace constar el allanamiento de don E. y don J. L. N. E., únicos herederos y causahabientes del vendedor y transmitente en la escritura de 1958 (don F. E. E. P.), habiendo sido citados a juicio y demandados los demás ignorados herederos de dicho transmitente en 1958 y del titular registral, don T.G. G.

2. En cuanto a la supuesta extralimitación de la calificación, como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General (cfr. «Vistos»), el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución.

Tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante. De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española). Al objeto de evitar que puedan surgir terceros protegidos por la fe pública registral (cfr. artículo 34 de la Ley Hipotecaria), la legislación hipotecaria contempla la posibilidad de tomar anotación preventiva de la demanda (cfr. artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria) que sirve de medio para publicar frente a terceros la existencia de un procedimiento judicial en el que

se demanda la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real.

En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, «no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte»».

En esta misma línea el propio Tribunal Supremo en la reciente Sentencia de 12 de enero de 2015, refiriéndose a una ejecución sujeta al antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria, en su fundamento sexto, después de analizar la evolución jurisprudencial respecto de la nulidad del procedimiento por falta del oportuno requerimiento al deudor, partiendo de una primera fase en que la jurisprudencia fue muy rigurosa con el cumplimiento de los requisitos formales como contrapartida a la extraordinaria fuerza ejecutiva del título hipotecario para matizarse luego exigiendo en determinadas circunstancias que concurriese la indefensión material para declarar la nulidad, además de la irregularidad procesal con fundamento en el conocimiento extraprosesal que tenía del procedimiento el no requerido, de acuerdo también con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, señala: «A la hora de valorar tales circunstancias se ha de obrar con cautela, pues si solo se atiende a la efectiva indefensión con relevancia constitucional, relegando los defectos de forma en los actos procesales, se corre el riesgo de tolerar una sistemática violación de las normas procesales por trasladar plenamente la doctrina constitucional a la de la jurisdicción ordinaria».

3. Una vez sentado lo anterior, el recurrente está disconforme con la calificación de la registradora en cuanto señala que es necesario que la demanda se dirija contra los titulares registrales, así como todos los adquirentes intermedios, tras haberse seguido un juicio ordinario con todas las garantías legales y obtenido una sentencia firme declarando la inexactitud del Registro, máxime cuando se hace constar el allanamiento de don E. y don J. L. N. E., únicos herederos y causahabientes del vendedor y transmitente en la escritura de 1958 (don F. E. E. P.), habiendo sido citados a juicio y demandados los demás ignorados herederos de dicho transmitente en 1958 y del titular registral, don T. G. G.

Para la resolución de este recurso hay que analizar en primer lugar la verdadera naturaleza de la resolución judicial objeto de calificación, que realmente es la cuestión de fondo discutida por el recurrente. La registradora interpreta que la resolución judicial se encuadra dentro de las sentencias declarativas que pretenden una reanudación de tracto y con la finalidad de conocer el objeto de la demanda, de la que solo se dice en la sentencia que funda sustancialmente su pretensión en la acción declarativa de dominio, solicita la presentación del escrito de demanda, que es aportado en fotocopia por lo que no es admisible a efectos de complementar la documentación presentada. No obstante, de la lectura del citado escrito resulta que el objeto de la demanda es la reanudación de tracto, (hecho sexto), si bien en los fundamentos legales invoca también el demandante la prescripción adquisitiva del artículo 1965 del Código Civil.

Sin perjuicio de lo anterior, es cierto, como señala el recurrente, que de la literalidad del fallo de la sentencia resulta un claro carácter declarativo, por cuanto se centra en promulgar que la propiedad de determinada finca corresponde a la parte demandante. Declara así mismo la inexactitud del Registro por no haber tenido acceso al Registro las relaciones jurídicas inmobiliarias resultantes de las escrituras antes relacionadas. Como consecuencia lógica de ello ordena la pertinente inscripción registral. Todo ello con las salvedades que más adelante se analizarán.

La conclusión del recurrente, apoyada por las alegaciones del magistrado-juez que dictó la sentencia, y pese al contenido de la sentencia al que se hará mención, es que ésta

se encuadra en el artículo 40.a) in fine de la Ley Hipotecaria que dispone: «a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: (...) y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación». Ahora bien el propio artículo a continuación establece: «En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de ratificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio. La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive. En ningún caso la rectificación del registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto».

La consecuencia de la dicción del anterior artículo lleva necesariamente a considerar que aun cuando, como defiende el recurrente y alega el magistrado, no fuera necesaria la declaración de validez de los títulos intermedios, conforme a la reiterada doctrina de este Centro Directivo en relación con las sentencias declarativas cuyo objeto es reanudar el tracto interrumpido, por tratarse de una rectificación registral, es innegable la necesidad de intervención del titular registral o de sus herederos. Y esta necesidad tiene su justificación en el principio del tracto, entendido como concatenación de titularidades respecto a un concreto derecho, que es exigible siempre constituyendo un principio informador de nuestro sistema hipotecario.

4. En el procedimiento intervienen don E. y don J. L. N. E., quienes dicen ser únicos herederos y causahabientes del vendedor y transmitente en la escritura de 1958 (don F. E. E. P.) y se allanan a las pretensiones de los demandantes Dicha condición de herederos, según el antecedente de hecho segundo de la sentencia, resulta de las averiguaciones razonables efectuadas en el procedimiento y ha sido admitida por el juez hasta el punto de ser la sentencia favorable a los demandantes producto del allanamiento de los citados don E. y don J. L. N. E. A este respecto debe señalarse que acreditada la condición de herederos en el procedimiento, no puede el registrador cuestionar la legitimación procesal cuya apreciación corresponde al órgano judicial. Todo ello sin perjuicio de lo que más adelante se indicará en relación con los ignorados herederos de don T. G. G.

Continuando con el análisis de la resolución judicial, en relación con el allanamiento el artículo 21.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone: «Cuando el demandado se allane a todas las pretensiones del actor, el tribunal dictará sentencia condenatoria de acuerdo con lo solicitado por éste, pero si el allanamiento se hiciera en fraude de ley o supusiera renuncia contra el interés general o perjuicio de tercero, se dictará auto rechazándolo y se seguirá el proceso adelante». Por tanto parece que corresponde al juez o tribunal valorar si en el allanamiento puede incidir en la figura del fraude de ley. En el caso que nos ocupa el magistrado-juez ha entendido que el allanamiento de las partes no suponía la vulneración de normas imperativas. Caso contrario habría dictado auto rechazando dicho allanamiento y ordenando que el proceso siguiera adelante.

Ahora bien conforme lo antes expuesto el hecho de que los herederos de uno de los transmitentes demandados, don F. E. E. P., se hayan allanado no excluye la exigencia, en los términos antes expuestos, de la preceptiva intervención del titular registral o, habiendo este fallecido, de sus causahabientes.

5. También han sido demandados los ignorados herederos del titular registral, don T. G. G., pero en la escueta sentencia no consta referencia alguna a la forma en que estos ignorados herederos hayan sido convocados. La única mención a los mismos deriva de las manifestaciones de los allanados en los términos recogidos en el fundamento de derecho primero de la sentencia que dice lo siguiente: «Precisamos que la demanda se presenta como de reanudación del tracto registral, lo que no es posible como tal por la venta inscrita a don T. G. G. quien adquirió de quien traen título los padres demandantes. Sí que vemos más plausible (art. 386 LEC) que, al fallecer soltero y sin hijos don T. (según afirma el compareciente), le heredara su hermana, casada con el vendedor de los padres demandantes y este fuera el verdadero título del vendedor y no el que figuraba en la

escritura pública por adjudicación de herencia. No obstante, nada se acredita sobre este tracto (art. 217.2 LEC) y el allanamiento de los causahabientes de don F. no puede producirse en perjuicio de los herederos de don T. si los hubiere. Por esto el pronunciamiento declarativo no puede reanudar todo el tracto y no deberá cancelarse el asiento de don T.».

No obstante lo anterior, como ya se ha dicho anteriormente el fallo ordena inscribir dicha finca a favor de don R. y doña M.P. F. (la nuda propiedad) y don M. P. H. y doña M. F. A. (el usufructo vitalicio), tras declarar el dominio que unos y otros tenían sobre la misma y, en consecuencia la inexactitud del Registro, al no haber tenido acceso al mismo ni la escritura pública de compraventa ni la de donación de la nuda propiedad de las que derivan sus derechos.

De lo anterior se deduce que la estimación de la demanda no es total pues rechaza el pronunciamiento sobre el tracto interrumpido, dándose la circunstancia de que según afirma el recurrente el procedimiento ordinario se interpuso después de haber tramitado un expediente de dominio sobre reanudación de tracto que no prosperó. Tampoco puede establecerse si hubo una doble venta o una o varias transmisiones intermedias ya que conforme a la propia sentencia, no quedan acreditadas en el procedimiento las afirmaciones relativas al fallecimiento sin descendientes de don T. G. G., puesto que aun cuando se invoca la presunción judicial (artículo 386 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) se contrapone con la falta de prueba de la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprenda, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la demanda y que corresponde al actor (artículo 217.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Por otro lado, no puede procederse a la inscripción a favor de los demandantes manteniendo la inscripción contradictoria a favor de don T. G. G. cuya cancelación se ha desestimado. Debe recordarse que el artículo 286 del Reglamento Hipotecario determina, en relación con los expedientes de dominio para la reanudación del tracto, que el auto aprobatorio «...dispondrá la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la Ley...».

En conclusión, procede la negativa a la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no se acredita, como en este caso, que hayan intervenido todos los titulares registrales de derechos, ni resulta determinado el título de adquisición de don F. E. E. P., no pudiendo admitirse en tal sentido como tal el allanamiento como un reconocimiento de derecho que a nadie perjudica pero que no tiene encaje en nuestro sistema de transmisión del dominio eminentemente causalista, ni en el sistema registral español que exige títulos perfectos no claudicantes, así como -desde la perspectiva no sólo formal sino también material- un acreditado tracto sucesivo (artículos 20 y 33 de la Ley Hipotecaria), ya que precisamente para evitar una transmisión abstracta basada en el mero reconocimiento del dominio por consentimiento de las partes, se requiere una resolución judicial resultante de un procedimiento donde no solo se dé oportunidad de oposición a los demandados sino del que resulte probado el cumplimiento de los requisitos legales necesarios para el pronunciamiento favorable a las pretensiones del demandante, lo que en este caso no se ha producido.

Tampoco cabe admitir que se hayan purificado hipotéticos defectos del título por el reconocimiento de un modo de adquisición ajenos a esta circunstancia, en los términos recogidos en las alegaciones, ya que no hay pronunciamiento judicial alguno en cuanto a la usucapión comenzada a ganar en el año 1958, a que también hace referencia el recurrente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 11 de julio de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.