

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

19386 *Resolución de 16 de octubre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Órdenes (A Coruña), a inscribir auto judicial por el que se aprueba expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por Doña M. A. C. V. contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Órdenes (A Coruña), Don José Luis Pol Domínguez, por la que se deniega la inscripción de auto judicial por el que se aprueba expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido.

Hechos

I

En expediente de dominio seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Órdenes (La Coruña), se dictó auto de fecha 24 de marzo de 2008, por el que declaró justificado el dominio de J. C. C. sobre una finca sita en el término municipal de Frades, y se ordenó la cancelación de las inscripciones contradictorias.

II

Presentado testimonio de dicho auto, de fecha 2 de octubre de 2008, en el Registro de la Propiedad de Órdenes, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Por medio de la presente y de conformidad con lo previsto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, y dentro del plazo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común, le comunico en el día de hoy que se ha calificado el testimonio del auto firme expedido el 2 de octubre de 2008 por el secretario del juzgado de primera instancia e instrucción N° 1 de Ordes, transcribiéndose íntegramente la nota de calificación. De conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario, previo examen y calificación del precedente testimonio del auto firme expedido el 2 de octubre de 2008 por la Secretaria del Juzgado de 1º Instancia e Instrucción N° 1 de Ordes, doña Josefina Méndez Montero, en el expediente de dominio 103/06, presentado en este Registro a las diez horas del día veintiuno de octubre de dos mil ocho, bajo el asiento 60 del Diario 60; el Registrador que suscribe suspende la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1- En dicho testimonio se declara justificado el dominio a favor de don J. C. C. sobre la finca registral número 5413 del Ayuntamiento de Frades, inscrita en el Registro de Ordes, al folio 74, del tomo 319 del archivo, libro 38 de Frades, y se ordena la cancelación de las inscripciones contradictorias. 2- En el fundamento de derecho Tercero del auto se hace referencia a la «inscripción contradictoria de una antigüedad muy superior a los treinta años»; inscripción de la documentación presentada resulta ser la primera de la finca registral citada 5413 y en la que consta como titular registral don J. R. P. 3- La finca registral 5413 figura inscrita a favor de los cónyuges don C. R. R. y doña S. M. S. D, con carácter ganancial según su inscripción segunda al folio 207 del Tomo 784, Libro 82 de Frades, de fecha 22 de febrero de 2006. 4- De la documentación presentada no resulta que los anteriormente citados cónyuges don C. R. R. y doña S. M. S. D. hayan sido partes en el procedimiento, o que se les haya practicado las notificaciones a que se refiere el párrafo tercero del artículo 202 de la Ley Hipotecaria. Fundamentos de derecho: -Artículo 20 de la Ley Hipotecaria, párrafos 1º y 2º:

«Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, grave, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de personas distintas de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada». El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, recogidos en el artículo 24 de la Constitución Española, así como los principios registrales de: Salvaguardia jurisdiccional de los asientos registrales, artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria de legitimación –artículo 38 de la Ley Hipotecaria– y de tracto sucesivo –artículo 20 de la Ley Hipotecaria– Artículo 202 de la Ley Hipotecaria. «Los expedientes tramitados con arreglo al artículo anterior serán inscribibles aunque en el registro apareciesen inscripciones contradictorias siempre que estas tengan mas 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 renunciantes a los derechos que pudieran asistirles en el expediente, y este será también inscribible.» –Tal y como indica la Dirección General, en los expedientes de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, por cuanto constituyen excepción al principio de tracto sucesivo, adquiere especial importancia el estricto cumplimiento de los preceptuado en el artículo 202 de La ley Hipotecaria, atendiendo al efecto cancelatorio que implican respecto de las inscripciones contradictorias. En base a lo anteriormente citado acuerdo suspender la inscripción solicitada por observarse el siguiente defecto subsanable: No resultar de la documentación presentada en este Registro, que los cónyuges don C. R. R. y doña S. M. S. D. hayan sido parte en el procedimiento o que se les hayan practicado las notificaciones a que se refiere el párrafo 3º del artículo 202 de la Ley Hipotecaria. No se procede a tomar anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. Ordes a 7 de noviembre de 2008. Fdo. José Luis Pol Domínguez. Contra esta calificación (...) Dicha nota de calificación fue notificada con fecha 21 de noviembre de 2008.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. C. V. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 19 de diciembre de 2008, alegando que la inscripción contradictoria obrante en el Registro de la Propiedad en el momento de la iniciación del expediente de dominio era muy superior al plazo legal de treinta años, por lo que se han cumplido todos los requisitos establecidos en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria; sin que hayan formulado oposición los actuales titulares registrales, ni ningún otro posible interesado. Además los actuales titulares registrales fueron notificados por edictos públicos y a través del Boletín oficial. A quien realmente se le está causando indefensión –según el recurrente– es al promotor del expediente, pues le exige la iniciación de un nuevo trámite paralelo al ya iniciado.

IV

El Registrador emitió informe el día 11 de febrero de 2009, mantuvo su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 200 a 203 de la Ley Hipotecaria; 51, 54, 100, 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 de 2006, 5 y 11 de agosto de 2006, 12 de julio de 2007 y 11 de julio de 2009.

1.—Se debate en este recurso si puede inscribirse un testimonio de auto aprobatorio de expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, cuando en el momento de su iniciación las inscripciones contradictorias tenían más de treinta años de antigüedad, pero en el momento de presentarse en el Registro existe una inscripción contradictoria reciente cuyos titulares no han sido notificados personalmente. El registrador suspende la inscripción por no haberse cumplido la notificación personal exigida por el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

2. El defecto tiene que ser confirmado, dada la claridad de lo dispuesto en el citado precepto. Dispone el artículo 202 de la Ley Hipotecaria lo siguiente: «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».

3.—En efecto, es doctrina reiterada de este Centro (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, tal documento no puede inscribirse, pues, si bien es cierto, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), que el Registrador debe respetar y cumplir las resoluciones judiciales, no lo es menos que tiene obligación de calificar si las personas que aparecen como titulares en el Registro han tenido en el procedimiento las garantías necesarias para evitar su indefensión (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario); en consecuencia es necesario que resulte de la documentación presentada en qué forma se han practicado las notificaciones para que el Registrador pueda calificar que las mismas se han realizado en la forma prevista por las normas. La razón es el carácter excepcional y supletorio de este expediente respecto de los supuestos de rectificación de inexactitud registral contemplados en la legislación correspondiente (cfr. art. 40 a) 1.º de la Ley Hipotecaria).

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

4. No cabe admitir la alegación del recurrente de que en el momento de iniciarse el expediente las inscripciones contradictorias tenían más de treinta años de antigüedad, por lo que bastaría las notificaciones por edictos a posibles perjudicados —entre ellos a los posteriores adquirentes de la finca—, ya que para que eso fuera así debería haberse solicitado anotación preventiva de la incoación del expediente de dominio (posibilidad admitida por el artículo 42 de la Ley Hipotecaria en relación con el 274 del Reglamento Hipotecario), que hubiera sido la forma de hacer efectivo en perjuicio de terceros adquirentes el resultado de la resolución judicial (cfr. Artículo 71 de la Ley Hipotecaria)

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 16 de octubre de 2009.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M^a Ángeles Alcalá Díaz.