

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15127 *Resolución de 13 de noviembre de 2012, 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 Torrelavega n.º 2, por la que se deniega la inscripción de un auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto.*

En el recurso interpuesto por doña D. S. V., letrada, en nombre y representación de don J. T. S., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Torrelavega número 2, doña Marta E. González San Miguel, por la que se deniega la inscripción de un auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto.

Hechos

I

En virtud de mandamiento dirigido a la registradora de la Propiedad de Torrelavega número 2, expedido por la secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 6 de esa misma localidad, se participa que en ese Juzgado se ha tramitado «expediente de dominio en doble inmatriculación 693/2011» en el que es parte demandante don J. T. S.; y que finalizado el expediente mediante resolución de 22 de mayo de 2012 y auto aclaratorio de 31 de mayo de 2012, se ha declarado justificado el dominio de don J. T. S. sobre determinada finca. De la resolución judicial deben destacarse, a efectos del presente expediente, los siguientes extremos: Se trata de un auto dictado por el magistrado juez del Juzgado de referencia, de fecha 22 de mayo de 2012; en el antecedente primero se hace constar «Que por el procurador doña... en nombre y representación de don J. T. S., se promovió expediente de dominio para reanudación del tracto sucesivo, fundamentando su pretensión en los hechos y circunstancias expuestos en su escrito de demanda que se dan ahora por reproducidos para evitar inútiles repeticiones, lo que acreditaba mediante la presentación de los documentos aportados junto al escrito de demanda, que acompañaban su petición, de la siguiente finca: Parcela número 206 del polígono 3 con referencia catastral 39046BQ03002060000TG, inscrita en el Catastro a nombre de don J. T. S., y cuyos linderos catastrales son los siguientes: Linda al norte y al sur con caminos linda al este con las parcelas 207 y 241 del Polígono 3 propiedad de la junta vecinal de Silió, con domicilio en el Barrio las Escuelas, Silió, Mollado (Cantabria) linda al oeste con la parcela 252 del Polígono 2 propiedad de la junta vecinal de Silió, con domicilio en el Barrio las Escuelas, Silió, Mollado (Cantabria).»; en el antecedente segundo se declara que «Admitida a trámite tal solicitud, se dio traslado de la misma al Ministerio Fiscal y se acordó citar a la junta vecinal de Silió, y a cuantas personas ignoradas pudiera perjudicar la inscripción solicitada a fin de que en el término de diez días pudieran comparecer en autos y alegar lo que a su derecho convenga. Citación que se efectuó personalmente o por medio de cédula en el caso de los consignados nominalmente, llamando a los interesados cuyo actual domicilio o paradero se desconocía y a los terceros ignorados por medio de edictos publicados en los lugares de costumbre.»; en el fundamento jurídico único se hace constar que «Habiéndose acreditado con la documental aportada y la prueba practicada el dominio del solicitante don J. T. S., sobre la finca objeto del presente expediente en cuya tramitación se ha observado lo preceptuado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria y los artículos 274 a 284 de su Reglamento, procede de conformidad con la regla 5.ª del citado artículo 201 a acceder a la solicitud formulada.». En la parte

dispositiva, se acuerda que «Se declara justificado el dominio de don J. T. S. sobre la/s finca/s descrita/s en el primer antecedente de esta resolución, y que se dan aquí por reproducidas, ordenándose la cancelación de la inscripción contradictoria de dominio a favor de don G. C. y V. obrante al folio 15, del Libro 16, Finca 1971 del término municipal de Molledo, del Registro de la Propiedad número 2 de Torrelavega»; y, por último, en el auto aclaratorio que también se incorpora se acuerda la aclaración del anterior auto en los siguientes términos: «En la parte dispositiva del mismo debe decir: «Se declara justificado el dominio de don J. T. S. sobre la finca descrita en el primer antecedente de esta resolución, dándose aquí por reproducida, ordenándose la inscripción a su favor, reanudándose el tracto sucesivo de la inscripción de dominio a favor de don G. C. y V. obrante al folio 15, del Libro 16, Finca 1971 del término...», manteniéndose el resto del pronunciamiento en su estado.» La inscripción contradictoria data, según Registro, del año 1874.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Torrelavega número 2 el citado mandamiento, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Torrelavega. Hechos. Primero: Con fecha veintisiete de junio dos mil doce, y bajo el asiento número 490 del Libro Diario 54 se presenta, mandamiento expedido por doña B. A. F., secretaria del Juzgado de Primera Instancia, número 6 de los de Torrelavega, por el que en «expediente de dominio. Doble inmatriculación», número 693/2011, seguido ante dicho Juzgado a instancia de don J. T. S. se reproduce el auto dictado por el magistrado-juez de dicho Juzgado, don Juan José Gómez de la Escalera, el día veintidós de mayo de dos mil doce, complementado por otro dictado por el mismo magistrado-juez el día treinta y uno de mayo de dos mil doce, especificando que se trata de «expediente de dominio de reanudación del tracto sucesivo. A fin de inmatricular la finca a nombre de don J. T. S.». Consta en dicho documento nota de la misma fecha de su presentación, por la que se acredita la presentación e ingreso de la autoliquidación correspondiente al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, a los efectos de los previsto en el artículo 54.1 del Texto Refundido de la Ley de dicho impuesto, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de septiembre, y de lo dispuesto en el artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria. Segundo: Dicho documento se describe como «expediente de Dominio. Doble inmatriculación», y subsanada su denominación por la de «expediente de dominio de reanudación del tracto sucesivo a fin de inmatricular la finca a nombre de don J. T. S.». En cualquier caso, las dos expresiones son contradictorias; se realiza expediente de inmatriculación de finca, en cuyo caso la finca no puede estar doblemente inmatriculada, sino simplemente no inmatriculada, o se realiza expediente de reanudación del tracto sucesivo, en cuyo caso no se realiza para inmatricular la finca, ya que ésta ya consta inscrita, aunque con su tracto interrumpido. Además la tramitación del expediente se ha realizado conforme a la inmatriculación de la finca, ya que se acordó notificar a los colindantes, requisito esencial de la inmatriculación pero no de la reanudación del tracto sucesivo, y no se notificó al titular registral ni a sus causahabientes, requisito esencial para proceder a la reanudación del tracto sucesivo, no consta tampoco de quién proceden los bienes, requisito esencial de la reanudación del tracto sucesivo, para comprobar si dichas personas han sido notificadas en el procedimiento, ni con que carácter, ni en virtud de que título adquirió su derecho el promotor del expediente y que circunstancias personales, tiene el promotor del expediente, requisito esencial en ambos casos. En el fundamento jurídico se declara justificado el dominio sobre la finca registral 1971 del término municipal de Molledo, que no consta descrita en el documento. No consta la firmeza del auto. Fundamentos de Derecho. Primero: El artículo 283 del Reglamento Hipotecario establece que, declarado justificado el dominio, será necesario para que la inscripción se lleve a cabo, presentar en el Registro testimonio judicial bastante en que conste ser firme el auto, que se insertará literalmente. Es decir testimonio del auto, y no mandamiento, y del que resulte su firmeza. Segundo: El artículo 286 del Reglamento Hipotecario establece que el auto aprobatorio del expediente de dominio, cuando se trate

de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, necesariamente expresará que se han observado los requisitos exigidos, según los casos, por el artículo 202 de la Ley Hipotecaria y la forma en la que se hubieren practicado las citaciones de la regla 3ª del artículo 201 de la misma Ley. Tercero: El artículo 202 de la Ley Hipotecaria establece que los expedientes tramitados con arreglo al artículo 201 del mismo cuerpo legal 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 hubiera formulado oposición. Sin embargo no consta dicha circunstancia en el documento presentado, sino que la única persona con la que se han entendido las notificaciones ha sido con su único colindante, la junta vecinal de Silió. Cuarto: La Regla 3.ª del artículo 201 de la Ley Hipotecaria establece que el Juzgado citará a aquellos que, según la certificación del Registro, tengan algún derecho real sobre la finca, a aquél de quien procedan los bienes o a sus causahabientes, si fueran conocidos, y al que tenga catastrada o amillarada la finca a su favor, y convocará a las personas ignoradas a las que pueda perjudicar la inscripción solicitada por medio de edictos. Sin embargo en el documento presentado no consta cuando menos, el nombre de las personas de donde provienen los bienes, ni el título de adquisición del promotor del expediente. Quinto: El artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria establece que los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos. Sin embargo no consta descripción de la finca sobre la que se produce la reanudación del tracto sucesivo, no constan las circunstancias personales del adquirente, en cuanto a su estado civil, no consta el carácter de dicha adquisición, más si tenemos en cuenta que no se invoca o expresa el título de su adquisición. En resumen, el documento que causa la inscripción solicitada es testimonio del auto firme por el que se establece justificado el dominio. Que las notificaciones deben entenderse con las personas que según el Registro tienen algún derecho inscrito vigente, o con aquéllas de quien proceden los bienes, desconociéndose quiénes son estas últimas, ya que no consta cuando menos el título de adquisición del promotor del expediente, lo que determina que también se ignora el carácter de dicha adquisición. No consta tampoco, descrita la finca sobre la que se procede a la reanudación del tracto sucesivo. Todos estos defectos conllevan la denegación de la inscripción del documento presentado. La registradora que suscribe, previo examen de los antecedentes del Registro ha calificado al amparo de lo dispuesto en el artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento el documento judicial antes referido y ha acordado no practicar su inscripción por el defecto insubsanable de que el documento presentado debe ser testimonio del auto y no mandamiento. Porque no se han observado en su tramitación los preceptos relativos a un expediente de reanudación del tracto sucesivo, realizando las notificaciones a los titulares registrales o sus causahabientes, y a aquellas personas de quien provienen los bienes, cuya identidad, además se desconoce. No consta descripción de la finca sobre la que se reanuda el tracto sucesivo, ni las circunstancias de la persona a favor de la que se va a producir la inscripción, en cuanto a su estado civil, y el título en virtud del cual opera la adquisición a favor del promotor del expediente. Todo ello porque la tramitación del expediente se ha realizado conforme a las reglas establecidas en un expediente de inmatriculación de finca no inscrita en el Registro. Se citan como fundamentos de Derecho de la presente nota de calificación los más arriba descritos artículos 21.1, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 283 y 286 del Reglamento Hipotecario... Contra el presente (...). La Registradora. (Firma ilegible). Fdo. Marta E. González San Miguel».

III

La anterior nota de calificación, que fue notificada el 23 de julio de 2012, es recurrida gubernativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por la letrada doña M. D. S. V., en nombre y representación de don J. T. S. en virtud de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Torrelavega número 2 el 23 de agosto de 2012,

en el que alega: Que los errores relativos a la denominación del procedimiento como expediente de dominio para inmatriculación o doble inmatriculación se subsanaron en el curso del procedimiento judicial, puesto que, habiéndose remitido previamente al Registro mandamiento para la anotación de la incoación del expediente, se denegó la anotación precisamente por constar la finca inscrita pero con el tracto sucesivo interrumpido, y, ante esta circunstancia, se solicitó la correspondiente corrección, accediéndose a la misma por auto de 31 de mayo de 2011; que al iniciarse el expediente se adjuntó certificación catastral y el título acreditativo de la adquisición de la finca por parte del promotor del expediente, se publicaron edictos en el tablón de anuncios del Juzgado y en el Ayuntamiento de Silió a fin de que cuantos interesados cuyo actual domicilio o paradero se desconoce y a cuantas personas ignoradas pudieran perjudicar, pudieran comparecer en el expediente alegando lo que a su derecho conviniera, se citó al dueño de las fincas colindantes, y se han practicado las pruebas documentales y testificales propuestas, necesarias para que se reanude el tracto sucesivo a fin de inmatricular la finca a nombre del promotor, de modo que es inadmisibile que se afirme que no procede la inscripción porque «no se han observado en su tramitación los preceptos relativos a un expediente de reanudación del tracto, realizando las notificaciones a los titulares registrales o a sus causahabientes, y a aquellas personas de quienes proviene los bienes, cuya identidad, además se desconoce.»; y que, respecto al defecto relativo a la falta de descripción de la finca cuya reanudación de tracto se pretende y de las circunstancias relativas a la persona a favor de la que se va a producir la inscripción, debe tenerse en cuenta que en el expediente en que se dictó el auto objeto de inscripción sí consta acreditada que la finca consta inscrita al folio 15 del Libro 16, finca registral 1971, a nombre de don G. C. y V., habiéndose aportado los dos últimos títulos relativos a la misma y quedando todo ello confirmado por los testigos que declararon en el procedimiento, todo lo cual fue estimado por el auto presentado a inscripción. Acompaña al recurso: demanda del expediente de dominio y documentos adjuntos, certificación municipal relativa a la exposición de los edictos, actas de declaración de los testigos, y conclusiones formuladas por el promotor del expediente y el ministerio fiscal.

IV

La registradora emitió informe el día 7 de septiembre de 2012 ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 9, 21, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 51, 100 y 285 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de esta Dirección General 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 de 2012.

1. En el presente expediente, se presenta un mandamiento dictado por secretario judicial en expediente de dominio relativo a doble inmatriculación, en el que se declara justificado el dominio del promotor sobre determinada finca. Sin embargo, en el propio mandamiento se testimonia literalmente el auto recaído en el expediente y un auto aclarativo de aquel, de cuyos contenidos resulta que se promovió expediente de dominio «para la reanudación del tracto sucesivo» sobre determinada finca descrita sólo por su número, polígono, referencia y linderos catastrales; que se citó al titular de las fincas colindantes y a cuantas personas ignoradas pudiera perjudicar la inscripción, personalmente o por célula a los designados nominalmente, y a los demás por edictos; que en el procedimiento se ha observado lo preceptuado en los artículos 201 de la Ley Hipotecaria y 274 a 284 de su Reglamento; y que, en consecuencia, se declara justificado el dominio sobre la finca descrita por sus circunstancias catastrales a favor del promotor, ordenándose la inscripción a su favor por reanudación de tracto sucesivo y la cancelación

de la inscripción contradictoria a favor del actual titular registral, que data del año 1874, sobre determinada finca registral especificada.

La registradora deniega la inscripción por -además de otros defectos que no son recurridos-, considerar que no se han observado en la tramitación del expediente los preceptos exigidos para un expediente de reanudación del tracto en cuanto a las notificaciones a los titulares registrales o sus causahabientes ni a la persona de quien proceden los bienes —a este respecto, ni se cita el nombre de esta última persona ni el título de adquisición del promotor—; y que no consta la descripción de la finca sobre la que se reanuda el tracto ni las circunstancias personales de aquél a cuyo favor debe practicarse la inscripción en cuanto a su estado civil y título en virtud del cual opera la adquisición.

2. En relación al primer defecto señalado por la registradora, relativo a la inobservancia, en la tramitación del expediente de reanudación de tracto, de los preceptos referentes a las notificaciones a los titulares registrales o sus causahabientes y a la persona de quien procede la finca, debe confirmarse.

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, a pesar de que el auto ordena reanudar el tracto y cancelar la inscripción contradictoria y afirma, en su fundamento de Derecho, que en la tramitación del expediente se ha observado lo preceptuado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, queda también constatado que existió duda 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 a expediente para inmatriculación o doble inmatriculación para posteriormente especificarse que se trata de expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido. En este contexto de falta de claridad, añade la resolución calificada que se han observado los preceptos contenidos en los artículos 274 a 284 del Reglamento Hipotecario, pero sin que quede claro que se haya cumplido con lo exigido en el artículo 285 del Reglamento Hipotecario, específico para el expediente de reanudación de tracto, y relativo a las citaciones al titular registral y a la persona de quien proceden los bienes.

En efecto, en el auto se alude expresamente a la citación del titular del predio colindante y de las personas ignoradas, pero nada se dice sobre el llamamiento al titular registral y, sobre todo en el presente expediente, a la persona de quien proceden los bienes.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, esta duda no puede resolverse en el presente expediente mediante la aportación, en sede de recurso, de documentos que no fueron tenidos en consideración al tiempo de realizarse la calificación ahora recurrida. Pero el defecto es de fácil subsanación, bastando con aclarar si se notificó al titular registral y causahabientes en la forma exigida legal y reglamentariamente.

No puede este Centro Directivo decidir ahora si, datando la inscripción contradictoria del año 1874, sería imprescindible para lograr la inscripción del auto que la citación por edictos al titular registral lo fuera nominativamente o pudiera ser suficiente el considerarla englobada dentro del genérico llamamiento «a cuantas personas ignoradas pudiera perjudicar la inscripción». Como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 10 de mayo de 2001) no pueden pretender protección registral quienes no se han acogido a ella inscribiendo su adquisición, de modo que, siendo notorio el fallecimiento

del titular registral por mero transcurso del tiempo al haber transcurrido ciento treinta y ocho años desde que se practicó la inscripción, 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.

3. El segundo defecto, referente a la necesidad de que el auto contenga la descripción registral de la finca a que refiere el expediente, sin embargo, no puede mantenerse. Pretendiéndose en el procedimiento seguido sólo la reanudación de tracto y no la rectificación de la descripción de la finca, y quedando explicitado en el auto que se trata de una determinada finca registral, respecto de la cual se ordena la reanudación de tracto y la cancelación de una inscripción contradictoria concreta, la última, a nombre de persona concreta determinada en el propio auto, no puede sostenerse que pueda quedar a la registradora duda alguna sobre la identidad de la finca que le impida la identificación precisa del objeto del derecho inscrito, tal y como ha venido exigiendo este Centro Directivo (véase, por todas, la Resolución de 13 de junio de 2012).

4. Finalmente el defecto relativo a la falta de señalamiento de las circunstancias personales de la persona a cuyo favor ha de practicarse la inscripción, debe también confirmarse. De acuerdo con lo previsto en los artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria, y 51 del Reglamento Hipotecario, el título presentado a inscripción debe contener, entre otras, las circunstancias relativas al estado civil de aquél y el título en virtud del cual opera la adquisición, de modo que, faltando éstas en el título presentado, deberá subsanarse la omisión. Esta subsanación podrá realizarse bien concretando estas circunstancias el propio juez, bien mediante la aportación del título de adquisición, siempre que el auto, en este caso mediante la correspondiente adición, lo concrete suficientemente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto al defecto segundo y confirmar la nota de calificación de la registradora en los demás extremos de la nota de calificación, 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, 13 de noviembre de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.