

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1564** *Resolución de 8 de enero de 2013, 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 accidental de El Rosario, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de auto judicial recaído en expediente para la reanudación de tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por don M. R. M., en nombre y representación de doña M. C. L. C., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad accidental de El Rosario, doña Cristina Pilar Colorado y Casado de Amezúa, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de auto judicial recaído en expediente para la reanudación de tracto sucesivo.

#### Hechos

##### I

Mediante auto, firme, dictado por el Juzgado de Primera Instancia numero 3 de Santa Cruz de Tenerife, se ordena la reanudación del tracto sucesivo de la 1/85 parte indivisa de una finca.

##### II

Presentado testimonio de dicho auto en el Registro de la Propiedad de El Rosario, dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Previa calificación del documento que antecede y de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento para su ejecución, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender la inscripción solicitada por apreciar los hechos a los que son de aplicación los fundamentos de derecho que se señalan: 1.–Se presenta testimonio de auto firme de fecha 1 de septiembre de 2011, dictado por el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Santa Cruz de Tenerife, en procedimiento de expediente de dominio número 1500/2009, para reanudación de tracto de 1/85 ava parte indivisa de la finca 15.858, consistente en una plaza de garaje y un cuarto trastero señalados con el número 83, por el que se declara justificado el dominio a favor de doña M. C. L. C., por haberla adquirido las fincas en escritura privada de compraventa al titular registral, la Entidad Construcciones Florazar, S.A., siendo, por tanto, una transmisión directa del actual titular registral. Conforme a lo previsto en los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 272 y siguientes de su Reglamento, la finalidad del procedimiento de expediente de dominio para reanudar dicho tracto acortando los trámites en los supuestos en que no se hubieran inscrito títulos intermedios, que no es el caso del documento presentado. La Ley de Enjuiciamiento Civil regula en su artículo 708 la posibilidad de obtener una declaración de voluntad por la ejecutada o, en su caso, su sustitución por el tribunal, por medio de auto, pudiendo el ejecutante pedir que se libere, con testimonio de dicho auto, mandamiento de anotación o inscripción en el Registro de la Propiedad. 2.–En todo caso, para la correcta identificación de las partes, para la inscripción deben indicarse las circunstancias identificativas, conforme a lo previsto en los artículos 9, 72.1 y 73 de la Ley Hipotecaria y 51 y 166 de su Reglamento. En el presente caso, no resultan del mandamiento las circunstancias identificativas del promotor del expediente, requisito que debe reflejar toda inscripción y que se contiene en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento conforme al cual: «La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquella de quien proceda el bien o derecho que se inscriba, se determinarán conforme a las siguientes normas: a) si

se trata de personas físicas, se expresaran el nombre y apellidos, el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y de ser casado, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge, la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las facultades que lo concreten»; circunstancias que faltan en el documento calificado y que tienen evidente trascendencia no sólo a efectos identificativos, sino también en cuanto al régimen de futuras notificaciones con trascendencia registral. Contra la precedente nota (...) El Rosario, a 16 de agosto de 2012. La registradora accidental (firma ilegible). Fdo: Cristina Pilar Colorado y Casado de Amezúa».

## III

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don M. R. M., en nombre y representación de doña M.C. L. C. Argumenta: Que, pese a la opinión expresada por la registradora, su representada no puede compeler a la elevación a publico, conforme al artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, porque no existe el transmitente, que es una sociedad que se encuentra inactiva, desaparecida e incluso disuelta, por lo que no se le puede exigir una declaración de voluntad; Que, en el supuesto caso de que se siguiera el procedimiento indicado, lo sería en rebeldía, por lo que no podría ejecutarse provisionalmente (artículo 525.1.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil) la sentencia que ordene la inscripción, ni podría instarse, aun siendo firme, la ejecución definitiva en tanto no hayan transcurrido los plazos previstos en el artículo 524, apartado 4, de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La Dirección General de los Registros y del Notariado ha destacado, en Resoluciones de 7 de marzo y 15 de junio 2001, que la sentencia no es el título inscribible, sino la escritura de ejecución, al tratarse de una sentencia de condena; y, Que la finca, además de hallarse inscrita a favor de la constructora, se encontraba catastrada a favor de la comunidad de propietarios, lo que hubiera además impedido acudir al procedimiento del artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al no estar claramente determinados los elementos del negocio.

## IV

La registradora titular de El Rosario, doña María Azucena Morales González, emitió informe en defensa de la nota de calificación el día 9 de noviembre de 2012, elevando el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9, 18, 72.1, 73, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 525 y 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 400 de la Ley de Sociedades de Capital; 51, 100, 166, 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de mayo de 1988, 15 de noviembre de 1990, 7 de marzo y 15 de junio de 2001 y 1 de agosto, y las citadas, adicionalmente, en los «Vistos» de esta última, y 19 de septiembre de 2012.

1. Se plantea en el presente recurso la posibilidad de reanudar el tracto sucesivo sobre participaciones indivisas de una finca, mediante un expediente de dominio cuando se dan las siguientes circunstancias: a) no existen transmisiones intermedias entre la vendedora y la promotora del expediente, siendo preciso solamente la elevación a publico del documento privado de venta; y, b) la sociedad vendedora, según alega la recurrente, se encuentra inactiva, desaparecida e incluso disuelta. Siendo éste el tema principal, adicionalmente, el título presentado adolece de carencias identificativas del promotor del mismo conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

2. El expediente de dominio constituye en nuestro ordenamiento jurídico un procedimiento excepcional para lograr la inscripción de una finca que ya esté inmatriculada a favor del promotor del mismo. El artículo 272 del Reglamento Hipotecario permite acudir al expediente de dominio, entre otros, en los supuestos en que si bien existe título escrito de dominio, éste no pudiere inscribirse por cualquier causa o existiera, como dice la Resolución de 19 de septiembre de 2012, una dificultad extraordinaria para obtener la titulación ordinaria atinente al caso.

En el caso que nos ocupa alega la recurrente que, si bien no existen transmisiones intermedias, la situación de la sociedad vendedora dificultaría la elevación a público del documento e impediría que no pudiera ser inscrita la escritura pública por la que se elevara a público el documento privado existente, hasta transcurridos los plazos previstos en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

3. Frente a ello, resulta de un precepto legal, el artículo 400 de la Ley de Sociedades de Capital, en la redacción que le fue dada mediante Real Decreto Legislativo 1/2010, el procedimiento a seguir para la formalización de actos jurídicos, incluso, tras la cancelación de la sociedad, al decir que «para el cumplimiento de requisitos de forma relativos a actos jurídicos anteriores a la cancelación de los asientos de la sociedad, o cuando fuere necesario, los antiguos liquidadores podrán formalizar actos jurídicos en nombre de la sociedad extinguida con posterioridad a la cancelación registral de ésta. En defecto de liquidadores, cualquier interesado podrá solicitar la formalización por el juez del domicilio que hubiere tenido la sociedad».

Este precepto se introduce, precisamente, a fin de evitar los problemas prácticos que se derivan de situaciones similares a la presente, garantizando con la intervención judicial, la defensa de los intereses en juego. Por lo tanto, existiendo una norma expresa que determine el procedimiento a seguir, con carácter específico en el caso planteado, este debe prevalecer frente a las eventuales dificultades o inconvenientes que para obtener la inscripción se deriven de la elevación a público por el juez, lográndose con ello fácilmente la reanudación del tracto, en el que no existen, por otra parte, transmisiones intermedias. Otra interpretación conduciría a convertir los medios excepcionales en regla general, y la general, en excepcional.

4. Por otra parte, aunque sea fácilmente subsanable la carencia, tiene razón la registradora cuando observa que no resultan del mandamiento las circunstancias identificativas del promotor del expediente, requisito que debe reflejar toda inscripción y que se contiene en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento conforme al cual: «La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba, se determinarán conforme a las siguientes normas: a. Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las facultades que lo concreten». Este defecto no obstante, carece de trascendencia efectiva en cuanto, como se ha indicado en los fundamentos de Derecho anteriores, el expediente promovido, en este caso concreto, no es título hábil para lograr la inscripción.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 8 de enero de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.