

to de interposición del recurso gubernativo, y añadió que se puede decir que sí se ha probado más allá de que «no hay una coincidencia total entre ambas fincas», sino que se trata de dos fincas diferentes por procedencia, por superficie y por conexión y coherencia de sus datos con el catastro y los documentos aportados, lo cual exime al presente caso de la aplicación del artículo 300 del Reglamento Hipotecario.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199 y 205 de la Ley Hipotecaria, 300 y 306 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General de 7 de marzo de 1994, 21 y 22 de noviembre de 1995, y 24 de abril y 7 de noviembre de 2000:

1. El único problema que ahora se plantea es la desestimación por el Presidente del Tribunal Superior del recurso gubernativo, por entender que, al tratarse de una inmatriculación por título público y suspendiéndose la inscripción por el Registrador, al tener éste duda fundada de que la finca que se pretende inmatricular sea parte de otra inscrita a favor de tercera persona y que perteneció anteriormente al mismo transmitente, debe acudir al Juez de Primera Instancia, de conformidad con lo que establecen los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario.

2. El Auto Presidencial debe mantenerse. Como ha dicho este centro directivo (véd. Resoluciones citadas en el «vistas»), cuando, ante la solicitud de inmatriculación de una finca, el Registrador tiene dudas por coincidir en todo o parte con otra inscrita, el cauce procedimental oportuno consiste en acudir al Juez de Primera Instancia del partido, a quien, conforme a los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, incumbe resolver si es o no inscribible el documento presentado.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el Auto recurrido.

Madrid, 13 de enero de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

3741

RESOLUCIÓN de 19 de enero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Bautista González Barastaín, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Ramales de la Victoria, doña Marta González San Miguel, a inscribir un auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Fernando Cuevas Íñigo, en nombre de don Bautista González Barastaín, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Ramales de la Victoria, doña Marta González San Miguel, a inscribir un auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Por don Bautista González Barastaín, ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Laredo, fue promovido expediente de dominio número 229/1990, con objeto de reanudación del tracto sucesivo interrumpido de una finca rústica, registral 6.439 del Registro de la Propiedad de Ramales de la Victoria, que fue adquirida por el promotor por compra a su legítimo dueño, don Francisco Correa Maza, en fecha 5 de marzo de 1976, sin que se posea documento escrito de dicha operación negociada o título escrito de dominio. En dicho expediente fue dictado auto con fecha 18 de junio de 1997, en el que habiéndose observado las prescripciones legales en cuanto a la forma de haberse llevado a cabo las citaciones al titular registral que se señalan en los artículos 202 de la Ley Hipotecaria y 286 del Reglamento Hipotecario, se declara justificado el dominio, la propiedad y posesión de la finca que se describe a favor de don Bautista González Barastaín, procediéndose a la inscripción en el Registro de la Propiedad de Ramales de la Victoria a su nombre y a la cancelación de la inscripción contradictoria de dominio a favor de don Francisco Maza Correa.

II

Presentado testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad de Ramales de la Victoria, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada

la inscripción del precedente testimonio, por observarse el siguiente defecto: Se ha procedido, en virtud de un expediente de dominio, para la reanudación del tracto interrumpido, el cual requiere la existencia de un salto en el tracto registral de la finca y no una sucesión de titularidades, lo cual se da en el presente caso, en el que el promotor del expediente manifiesta haber adquirido por compra directa del titular registral. Todo ello conforme los artículos 1.280 del Código Civil, 1, 3, 20 y 440 de la Ley Hipotecaria, y 272 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 29 de agosto de 1983, 30 de mayo de 1998, 5 de julio de 1991, 21 de junio de 1991 y 24 de enero de 1994.—Ramales de la Victoria, 25 de junio de 1998.—El Registrador.—Firma ilegible».

III

El Procurador de los Tribunales, don Fernando Cuevas Íñigo, en representación de don Bautista González Barastaín, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que hay que hacer notar que la persona que se dice titular registral de la que se adquiere es don Francisco Correa Maza, y el real titular registral es don Francisco Maza Correa, por lo que no tratarse de un error y ser personas diferentes, sí habría un salto en el tracto registral. 2. Que, por otra parte, se ha actuado conforme a lo dispuesto en los artículos 198 y 20 de la Ley Hipotecaria, y 273, 277 y 282 del Reglamento Hipotecario. Que el promotor ha obtenido auto aprobatorio del expediente de dominio, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1.º Que del historial registral de la finca 6.439 resulta que figura inscrita a favor de don Francisco Correa Maza, con carácter privativo, en virtud de acta de reorganización de la propiedad, según la inscripción primera de fecha 10 de febrero de 1976. 2.º Que hay que partir de la base de que del historial registral de la finca referida resulta que la misma aparece inscrita a nombre de don Francisco Correa Maza, según la inscripción primera, única existente, y no a nombre de don Francisco Maza Correa, como se alega en el escrito del recurrente y en el documento presentado, por lo que el único titular registral existente es don Francisco Correa Maza. 3.º Que el procedimiento de reanudación del tracto sucesivo regulado en nuestra legislación hipotecaria es un procedimiento de tipo especial, conforme a las Resoluciones de 21 de junio de 1981, 29 de agosto de 1983, 30 de mayo de 1988, 5 de julio de 1991 y 24 de marzo de 1994. 4.º Que uno de los requisitos básicos para que el expediente pueda cumplir su función es que se haya producido una ruptura en el tracto registral de la finca y no una sucesión de titularidades (como sucede en este caso), ya que el señor González Barastaín adquiere directamente del titular registral, señor Correa Maza, por tanto, no cabe utilizar el expediente de dominio. En este supuesto, el problema a solventar es la falta de título formal adecuado para la inscripción, pero tal deficiencia ha de ser superada a través del reconocimiento y pública documentación de dicho acto, voluntariamente otorgados por el transferente o sus herederos o mediante la debida declaración judicial. 5.º Que el asiento a favor del transmitente del promotor está bajo la salvaguardia de los Tribunales, de modo que su rectificación por vía de nueva inscripción de transferencia sólo procede por la presentación del título adecuado o por la resolución judicial que ordene la rectificación (artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

V

La Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Laredo informó que, habiéndose producido un error de transcripción en la certificación expedida por el Registro de la Propiedad que ha inducido a error al Juzgado, y, por tanto, ante la inexistencia de interrupción en el tracto o cadena de transmisiones, debe considerarse la improcedencia de la reanudación interesada.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria confirmó la nota de la Registradora, fundándose en lo alegado por ésta en su informe.

VII

El recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1. Que se procedió en base a la presunción de exactitud

del Registro (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) a instar un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. 2. Que los errores materiales como establece el artículo 40, apartado c), de la Ley Hipotecaria se rectificará como se establece en el título VII de esa misma Ley. 3. Si dicho error no puede ser subsanado sin la intervención del interesado (artículo 214 de la Ley Hipotecaria), existe una situación en la que el titular registral no existe, por lo que no podrá solicitarlo y el considerado como verdadero propietario está fallecido, sin que sus herederos comparezcan porque tampoco lo solicitaron, y dicho error no puede ser subsanado. 4. Que la forma lógica de solventar este supuesto error sería el expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido y que es la que podría admitir la inscripción, recordando que se actuó de buena fe y confiando en la exactitud del Registro, lo cual no debería perjudicar al apelante.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 999, 1.279 y 1.280 del Código Civil; 3, 20, 40, 82, 198, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 100, 200 y 209.1 de su Reglamento, y las Resoluciones de esta Dirección General, de 30 de mayo de 1988, 21 de junio y 5 de julio de 1991, 21 de enero de 1993, 22 de mayo de 1995, 1 de junio de 1996, 10 de diciembre de 1998, 25 de febrero y 13 de abril de 1999, y 7 de enero, 18 de marzo, 16 y 30 de noviembre de 2000.

1. La única cuestión que ha de decidirse en el presente recurso es determinar si, en virtud del auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo, pueden inscribirse unos inmuebles a favor de personas que afirman lo han adquirido del titular registral.

2. Como ha declarado reiteradamente este centro directivo (véanse Resoluciones citadas en el «vistos»), el auto recaído en expediente de dominio 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 (confróntense 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 (confróntense artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se va a hacer posible 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. c) Porque, contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo (confróntense artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se hace posible 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 no queda asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores, más aún en el presente supuesto, en el que se afirma haber extraviado el repetido documento (confróntense artículos 1.218 y 1.225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y 201, reglas 3.^a y 4.^a, 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 de las garantías legales de la enajenación de bienes de incapaces o de derechos de terceros (al permitir una disminución de formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben como garantía de aquéllos), o para la elusión de las obligaciones fiscales, etc.

Se impone, por tanto, una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación de tracto y, en especial, de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis, y así resulte del auto calificado, pueda accederse a la inscripción.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial y la calificación de la Registradora.

Madrid, 19 de enero de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria.

3742

RESOLUCIÓN de 19 de enero de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Fort Montané, frente a la negativa del Registrador Mercantil de Lleida, don Enrique Carbonell García, a inscribir la renuncia de su representado al cargo de Vocal del Consejo de Administración de «Sports d'Aventura del Pirineu, Sociedad Anónima».

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Anna Jove Ris, Abogada, en representación de don Antonio Fort Montané, frente a la negativa del Registrador Mercantil de Lleida, don Enrique Carbonell García, a inscribir la renuncia de su representado al cargo de Vocal del Consejo de Administración de «Sports d'Aventura del Pirineu, Sociedad Anónima».

Hechos

I

En fecha 15 de octubre de 1998, don Antonio Fort Montané requirió al Notario de Sot, don Agustín Verdura Server, para que recogiese en acta su manifestación de que conforme al artículo 147 del Reglamento del Registro Mercantil renunciaba al cargo de Vocal del Consejo de Administración de «Sports d'Aventura del Pirineu, Sociedad Anónima», a la vez que le requería para que notificase a don Francisco Gabriel Llistet, Presidente de dicho Consejo, la anterior renuncia, lo que el Notario llevó a cabo según diligencia fechada el día siguiente.

II

Presentada copia de dicha acta en el Registro Mercantil de Lleida fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador Mercantil que suscribe previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado los siguientes defectos que impiden su práctica. Defectos: 1. Si se inscribe la renuncia pretendida, el órgano de administración queda inoperante y por tanto la sociedad acéfala. Contra la presente nota puede interponerse recurso de reforma en el término de dos meses ante el propio Registrador y contra la decisión adoptada, el de alzada ante la Dirección General en término de otro mes desde la notificación de la anterior decisión, conforme a los artículos 66 y 71 del Reglamento del Registro Mercantil. Lleida a 10 de noviembre de 1998. Sigue la firma.»

III

Por la Abogada doña Anna Jove Ris, en nombre y representación de don Antonio Fort Montané, se interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación alegando: Que la nota de calificación está desprovista de amparo en precepto normativo o cita jurisprudencial alguna vulnerando la exigencia del artículo 62.3 del Reglamento del Registro Mercantil; que el título calificado carece de defecto alguno siendo de advertir que el ejercicio del cargo de Administrador social es voluntario, voluntariedad que tanto alcanza a su aceptación como a su renuncia, sin que quepa privar de efectividad a ésta frente a terceros denegando su inscripción pues el legislador ha previsto distintas fórmulas para paliar los efectos de la inoperatividad transitoria del Consejo de Administración, siendo la Junta General el único órgano competente para dar solución a la situación creada; que en el caso planteado el Consejo de Administración estaba compuesto de tres miembros, habiendo presentado su renuncia uno de ellos, renuncia inscrita en el Registro Mercantil, quedando el Consejo reducido a dos miembros, situación que ya de por sí impide que pueda adoptar acuerdo alguno por falta de quórum y posteriormente otro Consejero presenta su renuncia comunicándolo fehacientemente al Presidente de aquél, quien ante la eventualidad procede a convocar Junta general extraordinaria para reintegrar el Consejo, acompañando al respecto copia del diario en que se publicó tal convocatoria; que la existencia de un órgano de administración deficitario no supone en principio la paralización definitiva del mismo pues la Ley tiene arbitrados mecanismos destinados a solventar dichas situaciones como la cooptación o incluso el recurso a la convocatoria judicial de la Junta sin olvidar la posibilidad última de instar la disolución judicial de la sociedad por paralización de los órganos sociales; que la calificación recurrida carece de base legal y lógica pues prescindiendo del hecho de la renuncia voluntaria cabría preguntarse qué ocurre en el caso de renuncia forzosa, fallecimiento o separación por causa sobrevenida de incompatibilidad de los dos miembros del órgano de adminis-