

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8458** *Resolución de 26 de junio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Quintanar de la Orden, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de auto recaído en expediente de dominio.*

En el recurso interpuesto por doña María Francisca y doña Alfonso S. O. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Quintanar de la Orden, don Andrés Juez Pérez, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de auto recaído en expediente de dominio.

#### Hechos

##### I

Por la secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Quintanar de la Orden se expide testimonio de auto, de fecha 2 de enero de 2012, recaído en el procedimiento de expediente de dominio, reanudación de tracto sucesivo número 569/2011 a instancia de las hoy recurrentes, por el que se declara justificado el dominio de don Dionisio S. L., sobre determinada finca. Del testimonio resulta que «...se acordó citar a las personas designadas en la solicitud y documentación acompañada, como titulares registrales del resto de la finca...». De diligencia de constancia posterior resulta: «...se ha intentado la notificación personal a los titulares registrales mediante exhorto, resultando negativa la notificación personal, publicándose por edictos...». De otra diligencia de constancia resulta: «Que se han cumplido los trámites del art. 202 de la LH, párrafo tercero».

Del Registro resulta que la finca está inscrita por cuartas partes indivisas a favor de los hermanos don Valeriano, don Emilio, don Dionisio y don Feliciano S. L., en la inscripción 2.<sup>a</sup> de las practicadas de fecha 25 de noviembre de 1985.

##### II

Presentada la referida documentación en Registro de la Propiedad fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Quintanar de la Orden. Entrada n.º: 1.365 del año 2013. Asiento n.º: 1.797. Diario: 104. Presentado el 5/03/2013, a las 11:19. Presentante: D. G., S. Interesados: doña María Francisca S. O., doña Alfonso S. O., don Dionisio S. L., Naturaleza: Testimonio Judicial Objeto: expediente dominio Juicio n.º: 569/2011 de 13/01/2012 Juzgado: Juzgado 1.<sup>a</sup> Instancia n.º 1, Quintanar de la Orden, a ocho de abril del año dos mil trece, con base en los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho siguientes: Antecedentes de hecho I.—En este Registro de la Propiedad se ha presentado el documento cuyos datos constan en el encabezamiento, que ha quedado disponible para su calificación el mismo día. II.—Del mismo y de los antecedentes del Registro resultan las circunstancias siguientes que son determinantes para esta nota de calificación: a) El mismo documento fue objeto de una/s presentación/es anterior/es que dio/eron lugar a la/s calificación/es negativa/s que resulta/n de la/s precedente/s nota/s, sin que hasta la fecha se hayan subsanado los defectos. En concreto, se presenta ahora con una diligencia de constancia suscrita el 2/4/2013 en la que se señala el nombre de la esposa del interesado y se añade "que se han cumplido los trámites del art. 202 LH párrafo tercero". Fundamentos de Derecho I.—Esta nota se extiende por el Registrador titular de esta oficina, competente por razón del

territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto citado. II.—En cuanto al fondo de la cuestión, se observan los defectos siguientes: 1) Subsistir los defectos señalados en la/s nota/s precedente/s, cuyo tenor se reitera. En concreto, al tener las inscripciones contradictorias menos de 30 años de antigüedad, no basta la notificación por edictos, sino que es imprescindible que se haya efectuado, al menos, una citación personal a los titulares o sus herederos (art. 202 LH, con fundamento sustantivo en el art. 1963 CC). III.— Los defectos calificados tienen el carácter de subsanables. Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho del documento calificado por las faltas citadas. En caso de disconformidad, esta nota de calificación puede (...). Fdo., Andrés Juez Pérez (firma ilegible). Registrador de la Propiedad de Quintanar de la Orden (Toledo)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña María Francisca y doña Alfonso S. O., interponen recurso en virtud de escrito de fecha 7 de mayo de 2013, en el que alegan, lo siguiente: Que la disconformidad con la calificación del registrador se basa exclusivamente en su intromisión ilegítima en la labor jurisdiccional; Que en el presente caso «se trata de reanudar el tracto sucesivo de una inscripción de más de treinta años de antigüedad» (sic), que en los fundamentos del auto se dice expresamente que se ha citado en forma a los interesados en su domicilio y por edictos, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 286 del Reglamento Hipotecario y que la legislación hipotecaria distingue entre las personas más directamente relacionadas con el expediente a las que el juez debe citar en la forma prevista en la Ley de Enjuiciamiento Civil (artículos 277 del Reglamento Hipotecario y 262 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y otras, las ignoradas a quien pueda perjudicar la inscripción cuyas exigencias de publicidad y modo de ser convocadas no entran en el ámbito de calificación del registrador (con cita de varias Resoluciones); Que es preciso insistir que el artículo 286 del Reglamento Hipotecario exige que el auto señale que se han observado los requisitos del artículo 202 de la Ley Hipotecaria (para inscripciones de menos de treinta años) o del artículo 201.3.<sup>a</sup> (para las de más de treinta años) por lo que si la aclaración del auto afirma que se han cumplido los trámites del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, párrafo tercero, la única solución posible es la inscripción del mandato judicial; y, Que la labor de juzgar y hacer cumplir lo juzgado es competencia exclusiva de jueces y tribunales, por lo que el registrador se está excediendo de sus facultades.

## IV

El registrador emitió informe el día 21 de mayo de 2013, ratificándose en su calificación, y elevando el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que, notificado el Juzgado, no realizó alegaciones.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 6, 7, 10, 13, 16, 17, 155, 157, 164 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18, 40, 199, 201, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100, 272, 277, 278, 282, 285 y 286 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de junio de 1990; las sentencias de la Audiencia Provincial de Asturias de 29 de septiembre de 2003, de la Audiencia Provincial de Murcia de 22 de septiembre de 2006, de la Audiencia Provincial de Sevilla de 15 de noviembre de 2006, de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 13 de julio de 2010 y de la Audiencia Provincial de Cádiz de 11 de julio de 2012; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de mayo de 1988; 15 de noviembre de 1990; 1 de junio de 1996; 18 de marzo y 9 de octubre de 2000; 7 de julio de 2001; 4 y 22 de enero y 20 de junio de 2002; 1 de abril, 23

de septiembre y 15 de noviembre de 2003; 31 de enero, 3 de febrero y 5 de noviembre de 2004; 24 de febrero y 5 y 11 de agosto de 2006; 27 de septiembre y 23 de octubre de 2007; 17 de agosto, 7 y 9 de septiembre y 16 de octubre de 2009; 3 de mayo, 10 de agosto y 6 de octubre de 2011, y 3, 6 y 17 de febrero, 19 de abril, 4 y 11 de mayo y 1 de agosto de 2012.

1. La única cuestión que se dilucida en este expediente es si puede alterar el contenido del Registro un testimonio de auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo habida cuenta de que la inscripción contradictoria tiene menos de treinta años y que de la documentación no resulta que los titulares registrales hayan sido oídos o «hayan sido citados tres veces, una de ellas al menos, personalmente». El recurrente entiende que el registrador invade funciones jurisdiccionales al cuestionar la decisión judicial y que tras la afirmación por parte del juzgado de que «se han cumplido los trámites del art. 202 de la LH, párrafo tercero» no cabe sino proceder a la inscripción.

2. El recurso no puede prosperar como resulta de la dilatadísima doctrina de este Centro Directivo (vid. «Vistos») que ha insistido reiteradamente en la excepcionalidad del procedimiento de reanudación del tracto sin consentimiento del titular registral y en la consecuente necesidad de extremar el rigor para evitar la modificación del contenido del Registro sin que la posición jurídica de aquél esté debidamente salvaguardada.

Esta doctrina está fuertemente anclada en el contenido de la Ley Hipotecaria y en la aplicación que de la misma han hecho los tribunales de Justicia. El Tribunal Supremo tiene declarado que los expedientes de dominio son procedimientos especiales dirigidos al exclusivo efecto de habilitar el título de dominio al que no lo tenga (Sentencia de 21 de marzo de 1910), de manera que su única finalidad es declarar que hubo un acto o causa idónea para la adquisición (Sentencia de 21 de febrero de 1919). Por su parte, las Audiencias Provinciales en su dilatada doctrina sobre la materia, tienen igualmente declarado que debido a esta especial naturaleza del expediente de reanudación del tracto que, si bien no implica declaración de derechos conlleva la cancelación de títulos en el Registro, se impone el estricto cumplimiento de los trámites previstos y muy especialmente de aquellos por los que los titulares registrales son citados al procedimiento. El efecto protector de estas medidas previstas en la Ley, en aplicación de la doctrina constitucional al respecto, implica la necesidad de que solo cuando se hayan agotado las posibilidades de averiguación del domicilio al que hacer una citación personal sea posible acudir a la edictal, que es una citación legal pero subsidiaria de aquélla (vid. sentencias citadas en los «Vistos»).

De acuerdo con la doctrina de los tribunales, este Centro Directivo por su parte tiene declarado que el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido 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 (cfr. 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 (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar 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; y, c) Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se posibilita 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 puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1218 y 1225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 201, reglas 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>, 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 o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquéllos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que tienen por finalidad salvaguardar la posición jurídica del titular registral, de modo que sólo cuando efectivamente haya recibido el tratamiento previsto por la Ley y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción.

3. Manifestación expresa del carácter excepcional del expediente es la exigencia contenida en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria de que el titular registral o el causahabiente sea oído o, si no comparece, sea citado tres veces, una al menos personalmente. Este Centro Directivo ha reiterado que las exigencias del artículo 202 son claras y susceptibles de apreciación por parte del registrador 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 y Resoluciones de 6 de octubre de 2011 y 1 de agosto de 2012, entre las más recientes). Al efecto de que el registrador pueda cumplir con la competencia que tiene atribuida el testimonio del auto del que resulte la apreciación de la pretensión de inscribir a favor del promotor del expediente debe recoger necesariamente que el titular registral o su causahabiente ha sido oído en el expediente o que ha sido citado tres veces, una de ellas al menos personalmente. Es cierto que este Centro Directivo ha reconocido que en determinadas circunstancias debe relajarse el tenor literal del artículo 202 cuando sea de imposible cumplimiento, permitiendo la inscripción si se ha garantizado mediante la debida publicación de edictos la situación procesal del causahabiente del titular registral (vid. Resolución de 23 de octubre de 2007); pero fuera de ese especial supuesto, cuya concurrencia no resulta del auto calificado, es reiterada la doctrina de que de la documentación presentada debe resultar el hecho de que se ha llevado a cabo la citación tres veces, una al menos personalmente, y que se ha hecho precisamente a la persona que aparece como titular registral o a su causahabiente (Resoluciones de 5 y 11 de agosto de 2006, 27 de septiembre de 2007, 16 de octubre de 2009 y 6 de octubre de 2011).

4. Ante los reproches que hace el escrito de recurso sobre la competencia del registrador debe recordarse que es doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 21 de enero de 2005; 27 de julio de 2010; 9 de mayo de 2011, y 1 de agosto de 2012, entre otras muchas), que 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 tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a toda actuación que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley), extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a los obstáculos que surjan del Registro y especialmente a la

determinación de que el titular registral ha tenido la posición prevista en el ordenamiento, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

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

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