

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 22 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, del Suelo y Valoraciones, 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, 53 de la Ley 13/1996, de 31 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, 199 y 208 de la Ley Hipotecaria, 298 y 308 de su Reglamento, 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción de actos urbanísticos, y las Resoluciones de esta Dirección General de 1 y 2 de junio, 22 de julio y 19 de noviembre de 1998, 31 de mayo, 21 de octubre y 3 de noviembre de 1999, 2 y 8 de febrero, 8 de abril y 9 de octubre de 2000, 2 de marzo de 2001, 17 de junio de 2002 y 3 de febrero de 2003.

1. Situación registral de la finca: en 1998 se inmatricula la finca por título público de adquisición. El título fue una escritura de partición de herencia otorgada en 1997. La descripción de la finca fue la siguiente: «Parcela de tierra en el partido de X, término de Y, que está semipoblada de almendros, higueras y olivos, de cabida de noventa y seis áreas y cincuenta y nueve centiáreas, que linda, al Norte, con el camino de Álorá; al Sur, con don José C.R.; al Este, con don José V.R.; y al Oeste, con don Alonso M.C.»

Con fecha 22 de abril de 2003, las mismas personas que concurren en el documento anterior, otorgan escritura de rectificación expresando que «la descripción de la finca no se verificó de manera correcta, pues en la realidad está integrada por las parcelas cuarenta y ocho y cuarenta y nueve del polígono 10, teniendo una casa construida en su interior, siendo su descripción la siguiente: Parcela de tierra, integrada por las parcelas cuarenta y ocho y cuarenta y nueve del polígono 10, en el partido de X, término de Y, semipoblada de almendros, higueras y olivos, de cabida de una hectárea, noventa y nueve áreas y noventa y seis centiáreas, con una casa en alto de sesenta y tres metros cuadrados, apoyada sobre pilares por el desnivel del terreno y que linda: al Norte, con parcelas números treinta y cinco, treinta y seis y treinta y siete del polígono 10; al Este, parcelas cincuenta, cincuenta y uno y cuarenta y siete del mismo polígono; Sur, con el camino de Álorá; y Oeste, parcela veintidós y treinta y cinco del polígono 10.» Se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica de las parcelas 48 y 49 del polígono 10 y se acredita su inscripción en el catastro a nombre del adjudicatario. Se acompaña certificación del Ayuntamiento en la que se hace constar que el adjudicatario es propietario de una vivienda ubicada en el partido X que no está sujeta a ningún expediente de disciplina urbanística.

El Registrador suspende la inscripción por los dos defectos siguientes:

a) Por extenderse la realidad inscrita a una nueva finca; y b) Por declararse una obra nueva construida sin que se acompañe la correspondiente licencia ni se justifique la fecha de finalización con antigüedad superior al plazo señalado en la Ley para la caducidad de la acción urbanística.

El Notario, aparte de determinadas consideraciones sobre su parecer acerca de la inconstitucionalidad del artículo 65 de la Ley Hipotecaria, carentes de relevancia al haber sido calificado el defecto como subsanable, recurre la calificación alegando que no se trata de introducir en el Registro una nueva finca, sino de rectificar su descripción, incluyendo un exceso de cabida.

2. El primero de los defectos ha de ser confirmado. Es evidente, de una simple lectura de las descripciones de la finca (la que figura en el Registro y la que ahora se pretende introducir) que la rectificación que se pretende supone la pretensión de que, por vía de rectificación de linderos y cabida, acceda al Registro una porción de terreno que no ha sido previamente inmatriculada. Como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos») tal pretensión no está amparada por nuestra legislación, pues la constatación registral de excesos de cabida limita su ámbito de aplicación, con carácter exclusivo, a los supuestos en los que la única alteración que se produce es la debida adecuación entre la descripción registral de la finca previamente inmatriculada en su totalidad y la realidad de la verdadera extensión superficial de dicha porción de terreno.

3. También ha de confirmarse el segundo de los defectos. El artículo 22 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, del Suelo y Valoraciones, impone a Notarios y Registradores, para autorizar e inscribir, respectivamente, declaraciones de obra nueva, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia, permitiéndose por el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción de actos urbanísticos, la inscripción de la obra realizada si se acredita la prescripción de la acción urbanística respecto de una edificación sin licencia, siendo aplicable dicha doctrina como ha dicho también esta Dirección (cfr. Resoluciones de 22 de julio de 1998 y 9 de octubre de 2000) al supuesto de inmatriculación de edificaciones. Pues bien, en el caso presente ni se acompaña la licencia ni el documento que se aporta acredita el transcurso de plazo alguno que permita apreciar la prescripción de la acción de demolición por infracción urbanística.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la 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, 17 de febrero de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Alora.

### 5513

*RESOLUCIÓN de 18 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Caja de Ahorros y Monte de Piedad del Círculo Católico de Obreros de Burgos, contra la negativa del registrador de la propiedad de Roa a inscribir testimonio de auto dictado en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo de una finca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales Doña Consuelo Álvarez Gilsanz, en nombre y representación de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad del Círculo Católico de Obreros de Burgos, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Roa, Don José Luis Díaz Durán a inscribir testimonio de auto dictado en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo de una finca.

### Hechos

#### I

Por la Procuradora de los Tribunales doña Consuelo Álvarez Gilzanz, en nombre y representación de la entidad C de A. Y M. de P. del C.C. de O. de B., se instó ante el Juzgado de Primera Instancia, número 1 de Aranda de Duero, expediente de dominio número 82/01, para la reanudación de tracto sucesivo de varias fincas rústicas e inmatriculación del exceso de cabida de otra, todas ellas sitas en término de Roa, en concreto las registrales 7901, 7902, 7903, 7904 y 8263. Por auto dictado el 26 de marzo de 2003, se estima parcialmente el expediente, declarando justificado el dominio de la promotora respecto de las fincas cuya reanudación del tracto sucesivo se trata, y se declara no justificado su dominio respecto del exceso de cabida que se pretendía inmatricular.

#### II

Presentado testimonio del anterior auto en el Registro de la Propiedad de Roa fue calificado con la siguiente nota: «De conformidad con los artículos 18, 19 y 322 de la Ley Hipotecaria y calificado el Auto del Juzgado de Primera Instancia número uno de la Villa de Aranda de Duero número 82/2001, se suspende la inscripción del mismo en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1.º El referido Auto fue presentado en el Libro Diario de este Registro a las doce horas del día 3 de mayo pasado bajo el asiento 2.806 del Diario 37. 2.º Por dicho Auto se pretende la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de seis fincas rústicas sitas en término municipal de Roa. Fundamentos de Derecho: 1.º Al no constar en el Auto las personas de quienes adquirió las fincas cuyo tracto pretende reanudar la Caja del Círculo Católico de Obreros de Burgos y ser el título previo la adquisición una escritura pública, no es posible la calificación sobre si el tracto está interrumpido. A este respecto señalar el carácter excepcional de este procedimiento según reiteradas Resoluciones de la Dirección General del Registro y del Notario por ejemplo la de 4 de enero de 2002. 2.º En cuanto a la finca número 4 del hecho primero mitad indivisa de la registral 7. 904 no se ha hecho constar la citación al otro cotitular don Modesto L. G. (artículo 278 del Reglamento Hipotecario). 3.º Existe contradicción entre el hecho primero donde se pretende reanudar el tracto respecto de la mitad indivisa de la finca 4, registral 7. 904 propiedad de don Cesáreo L. G. y la parte dispositiva donde se ordena la cancelación de la inscripción contradictoria de dominio de la finca 4 de don Cesáreo y don Modesto L. G. Contra esta calificación cabe interponer en plazo de un mes desde la fecha de su notificación recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma regulada en los artículos 4 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Roa, 20 de mayo de 2003. El Registrador. Firma ilegible».

Con fecha de 2 de junio de 2003 y por el Juzgado de Primera Instancia de Aranda de Duero, se dicta auto aclaratorio del anterior, cuyo testimonio fue presentado en el Registro de la Propiedad de Roa siendo calificado con la nota siguiente: «Calificada la documentación aportada con fecha 11 de junio de 2003 propuesta de auto aclaratorio por defecto en el

procedimiento 82/2001 y testimonio judicial de la escritura de venta judicial autorizada el 4 de enero de 1996 por el Notario de Burgos, don José-María Martín Álvarez, número 29 de Protocolo, se deniega la inscripción para reanudar el tracto porque: No consta en el auto las personas de quienes adquirió las fincas cuyo tracto pretende reanudar la Caja del Círculo Católico de Obreros de Burgos, resultando que el título previo era una adquisición por escritura pública, siendo así que no es posible calificar si el tracto está interrumpido. A este respecto señalamos el carácter excepcional del expediente de dominio, según reiteradas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, como la de 4 de enero de 2002. Ello es así por cuanto que como (con base legal en los artículos 198, 199 y 200 de la Ley Hipotecaria) señalan las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de agosto de 1983, 30 de mayo de 1988 y 4 de enero de 2002 (entre otras), para que proceda la reanudación del tracto es preciso que esté interrumpido por faltar inscripciones intermedias, por lo que si existen los títulos intermedios, su presentación permite la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, siendo así que en tal caso sólo hay ruptura del enlace directo entre el titular registral y la persona que pretende la inscripción, que puede ser rectificadas mediante la presentación de la titulación ordinaria (título de transmisión otorgado por el titular o sus herederos, o en su defecto, resolución judicial en juicio contradictorio). Lo anterior deriva fundamentalmente de dos consideraciones: a) En el expediente para la reanudación del tracto interrumpido se produce una de las excepciones a la regla del mantenimiento de los asientos registrales mientras no medie su rectificación (artículo 1.3. de la Ley Hipotecaria) pues sin el consentimiento del titular registral, su resolución dictada en juicio declarativo ordinario pueden cancelarse asientos vigentes pero contradictorios con la titularidad dominical alegada por el promotor del expediente (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 1987). b) El carácter excepcional (por lo ya dicho) del expediente de dominio para la reanudación del tracto impone al Registrador una minuciosa comprobación de la existencia de sus presupuestos, para evitar que se utilice en perjuicio de terceros o con el fin de eludir obligaciones fiscales. En consecuencia pese a que aparentemente existe una interrupción del tracto, no es admisible el expediente de dominio cuando el promotor del mismo es el comprador de los herederos del titular registrar, pues, en tal caso, y conforme a los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 209 de su Reglamento podría inscribirse directamente a favor del adquirente la enajenación realizada por todos los herederos del titular registrar, adjudicatarios de las fincas en cuestión. De admitirse la reanudación del tracto en virtud de expediente de dominio en este supuesto, podría evadirse el impuesto sucesorio, o bien burlarse los derechos hereditarios de alguno/s del o de los herederos del último titular registral. Contra esta calificación cabe interponer en plazo de un mes desde la fecha de su notificación recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma regulada en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Roa, 20 de junio de 2003. El Registrador. Firma ilegible».

### III

La Procuradora de los Tribunales doña Consuelo Álvarez Gilsanz, en nombre y representación de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad del Círculo Católico de Obreros de Burgos, interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el Registrador incurre en contradicción por cuanto en el testimonio judicial de la escritura desglosada constan las personas de quienes adquirió las fincas la recurrente, que no son los titulares registrales. Que las fincas fueron adquiridas por venta judicial ya que los herederos de los titulares registrales, se negaron a otorgar la escritura de venta, y, en consecuencia menos se les podía obligar a otorgar la de herencia, por la que la recurrente carece de acción. Que por este motivo se instó el expediente de dominio. Que la cuestión fiscal planteada por el Registrador no afecta a la recurrente quien ha adquirido las fincas, cuya reanudación del tracto pretende, mediante una venta judicial otorgada en escritura pública. Que hay que tener en cuenta la doctrina sentada por la Resolución de 22 de enero de 2002. Que en el presente caso se dan los requisitos precisos para que pueda efectuarse la reanudación mediante el expediente de dominio sin necesidad de acudir a un procedimiento declarativo.

### IV

El Registrador de la Propiedad de Roa, don José Luis Díaz Durán elevó el expediente con un informe a este Centro Directivo, mediante escrito de 7 de agosto de 2003.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 198 a 201 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 29 de agosto de 1983, 30 de mayo de 1988 y 4 de enero de 2002.

1. Se presenta en el Registro testimonio de Auto dictado en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo respecto de una finca. El Registrador suspende la inscripción por no constar en el Auto la persona de quien adquirió la finca el promotor del expediente, al efecto de comprobar si, efectivamente, existe interrupción de dicho tracto.

El interesado recurre.

2. El recurso ha de ser estimado. Entre la documentación aportada figura la escritura de venta judicial por la que adquirió el promotor y de ella resultan las personas de quienes adquirió el repetido promotor.

Esta Dirección General, ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 18 de febrero de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Roa.

## 5514

*RESOLUCIÓN de 19 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Valladolid, don Eduardo Jiménez García, contra la negativa de la registradora de la propiedad n.º 5, de Valladolid, a inscribir una escritura de constitución de un edificio en régimen de propiedad horizontal y distribución de hipoteca entre los diferentes elementos privativos resultantes.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid, don Eduardo Jiménez García, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad, número cinco de Valladolid, doña María José Triana Álvarez, a inscribir una escritura de constitución de un edificio en régimen de propiedad horizontal y distribución de hipoteca entre los diferentes elementos privativos resultantes.

#### Hechos

##### I

Por escritura autorizada el día 20 de febrero de 2003, por el Notario de Valladolid, don Eduardo Jiménez García, número 372 de su protocolo, se procede por parte de la Entidad P. S. S.L., a constituir en régimen de Propiedad Horizontal, la casa en Valladolid, situada en la calle Lencería número 4, con acceso también por la calle Ferrari 7, de la que es propietaria única, compuesto de sótano-bodega, planta baja-tienda y pisos principal o primero, segundo, tercero y bajo cubierta, formando distintos elementos privativos y en unión de la entidad acreedora C de A. y M. de P. del C. C. de O. de B., se distribuye entre los elementos privativos resultantes un préstamo hipotecario, formalizado mediante escritura autorizada el 23 de octubre de 2002 ante el Notario de Valladolid, don Francisco Javier Sacristán Lozoya.

##### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número cinco de Valladolid, fue calificada con la siguiente nota: «Fundamentos de derecho: Examinado el precedente documento, examinados los antecedentes, que obran en el Registro, teniendo en cuenta que en el año 1994, se dijo, que la edificación tenía una antigüedad de más de 90 años y que se encontraba en muy mal estado de conservación; que el préstamo hipotecario que grava la finca se concedió con la finalidad de financiar la compra y reparación de la finca hipotecada, según el proyecto redactado por el arquitecto don José E. Noigüés Mediavilla; que para realizar las segundas y posteriores disposiciones del préstamo debería de presentarse a la Caja la oportuna licencia de obras y las certificaciones de obras realizadas, que según el certificado de tasación emitido el 4 de marzo de 2002, por T. I. S.A, el edificio en cuestión constaba de local el planta baja y sótano como una unidad de 97'50 m.<sup>2</sup> en planta baja y 37'20 m. en sótano, oficina en planta 1.<sup>a</sup> de 107'60 m.<sup>2</sup>, vivienda en planta 2.<sup>a</sup> de 107'60 m.<sup>2</sup>, vivienda en planta 3.<sup>a</sup> de 107'60 m.<sup>2</sup>, vivienda en planta bajo cubierta de 50 m.<sup>2</sup> y trastero de 32 m.<sup>2</sup> y que al dividirse ahora el edificio en régimen de Propiedad Horizontal, nos encontramos con dos, locales comerciales de planta sótano, baja y entreplanta, y tres viviendas, entre ellas la de la