

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13566** *Resolución de 4 de diciembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Medina Sidonia a inscribir un auto dictado en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por don Marco Antonio O. C. contra la negativa de la registradora de la Propiedad interina de Medina Sidonia, doña María Jesús Vozmediano Torres, a inscribir un auto dictado en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

#### Hechos

##### I

Mediante auto, dictado el día 29 de octubre de 2012 por el magistrado-juez del Juzgado Mixto número 5 de Chiclana de la Frontera, expediente de dominio procedimiento número 1109/2010, se declaró justificada la propiedad en favor de don Marco Antonio y doña Minerva O. C. de una cuarentava parte indivisa de la finca registral número 9.102 del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia.

##### II

Testimonio de dicho auto fue presentado el día 17 de enero de 2013, asiento de presentación 1982, del Diario 80, y fue calificado negativamente el día 29 de enero de 2013. El documento vuelve a ser presentado el día 19 de julio de 2013, asiento 879 del Diario 81. Se acompañaba al mismo fotocopia de una página del «Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz» número 55, de 23 de marzo de 2011, y fotocopia de edicto, de 10 de febrero de 2011, remitido por el Juzgado Mixto número 5 de Chiclana de la Frontera al Ayuntamiento de Medina Sidonia, para que procediese a su colocación en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Vuelve a ser calificado negativamente el día 30 de julio de 2013 con arreglo a lo siguiente: «La registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, ha resuelto no admitir su inscripción en los Libros del Archivo de este Registro de la Propiedad de Medina Sidonia a su cargo en base a los siguientes: Antecedentes de hecho: I. S. A. M. presentó en el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, provincia de Cádiz, mandamiento de Expediente de dominio autorizado por Don/doña D. M. R. el día 29-10-2012 en el procedimiento número 1109/2010. II. En virtud de dicha presentación se efectuó a las trece horas y cincuenta y nueve minutos del día diecinueve de julio de dos mil trece el asiento de presentación número 879/0 del Diario de Operaciones número 81 del mencionado Registro. III. El documento reseñado fue estudiado y calificado por este Registrador de la Propiedad que suscribe en orden a determinar si con arreglo a la legislación vigente era o no susceptible de acceder a los Libros del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, resultando que el mismo adolece de los defectos que se expresan a continuación. Fundamentos de Derecho. Vistos los artículos 18, 19, 19 bis de la Ley Hipotecaria, 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario y la precedente nota de calificación resulta que la inscripción del título presentado sigue sin poder practicarse por no haberse subsanado el defecto en ella apreciado, concretamente el artículo 202 de la Ley Hipotecaria en su último inciso, establece que los titulares del asiento contradictorio de menos de 30 años de antigüedad para tenerlos por renunciantes deben haber sido notificados tres veces, una de ellas, al

menos personalmente, circunstancia que no consta en el expediente. La precedente nota de calificación fue notificada en forma reglamentaria al notario autorizante y al presentante del precedente documento sin que los defectos apreciados en la nota de calificación fueran subsanados durante el plazo de vigencia del asiento de presentación original. Cancelado éste por caducidad se presenta de nuevo el documento a inscripción y el mismo, tras la realización de una nueva calificación, ha merecido el mismo juicio desfavorable que en la anterior presentación por lo que este Registrador que suscribe no puede menos que ratificar íntegramente los términos contenidos en la misma. Los hechos y fundamentos de Derecho expresados determinan que el Registrador que suscribe haya resuelto suspender la inscripción solicitada por considerar que los defectos apreciados en esta nota de calificación tienen carácter subsanable. No se toma anotación preventiva de suspensión con arreglo a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria por no haber sido solicitada. Los interesados tendrán derecho a solicitar una nueva calificación en plazo de 15 días al Registrador que corresponda según el cuadro de sustituciones con arreglo a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota de calificación (...) En Medina Sidonia, a 30-07-2013. Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: Doña María Jesús Vozmediano Torres con firma electrónica reconocida».

## III

Don Marco Antonio O. C. interpuso recurso mediante escrito que se presentó en el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia el día 18 de septiembre de 2013. En dicho escrito solicitó la inscripción del auto «al no vulnerarse el artículo 202 de la LH indicado en la calificación negativa expedida por el Registro de la Propiedad de Medina-Sidonia, dado que el propio Auto, que ha resultado firme, expresamente indica haberse cumplido los requisitos exigidos en citado artículo en relación a las notificaciones que deben proceder a realizarse a los posibles propietarios».

## IV

La Registradora de la Propiedad de Medina Sidonia, doña María Eugenia Aguiar Molina, emitió informe, con fecha 23 de septiembre de 2013, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 18 y 200 a 203 de la Ley Hipotecaria; 51, 54, 100, 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de julio de 1991, 19 de octubre de 1999, 9 de octubre de 2000, 2 de octubre de 2001, 13 de febrero de 2003, 3 de febrero de 2004, 18 de noviembre de 2005, 24 de febrero y 5 y 11 de agosto de 2006, 12 de julio de 2007, 11 de julio y 8 de septiembre de 2009, 8 de enero de 2010, 22 de enero de 2011 y 13 de noviembre de 2012.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

a) Se presenta testimonio de auto aprobatorio de expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido de una cuarentava parte indivisa de la finca registral número 9.102. Dicha participación indivisa aparece inscrita en cuanto a una mitad indivisa a favor de doña A. G. L. en pleno dominio, así como el usufructo de la restante mitad indivisa, y a favor de sus hijos don José Luis, don Juan, doña Juana, don Salvador, don Manuel, don Antonio, doña María Hortensia y don Carlos F. G. la nuda propiedad de dicha mitad indivisa, por octavas partes, todos ellos por título de herencia y con carácter privativo. En el auto se declara justificado el dominio de la participación indivisa a favor de don Marco Antonio y doña Minerva O. C.

b) Al narrarse en los hechos del auto aprobatorio del expediente la cadena de títulos que alegan los promotores del expediente se indica que los mismos adquirieron la citada participación indivisa de la indicada finca por herencia intestada de su padre, don F. O. S., aceptada en fecha 23 de febrero de 2010; que éste la había adquirido previamente de don R. C. C. en virtud de escritura pública de fecha 15 de mayo de 2007, y que en esta escritura pública «se hacía constar expresamente que D. R. C. C. había adquirido previamente la finca de sus anteriores propietarios, D. M. F. C. y D.<sup>a</sup> A. G. L., ambos fallecidos en igual fecha de suscripción de la escritura de compraventa celebrada entre D. R. C. C. y el causante D. F. O. S., en virtud de contrato privado suscrito el día 19 de febrero de 1990 en Benalup Casas-Viejas».

c) En el hecho segundo del auto calificado, en cuanto a las notificaciones se determinaba lo siguiente: «(...) citándose por edictos a cuantas ignoradas personas pudieran resultar perjudicadas por las inscripciones pretendidas y a los titulares registrales y catastrales, mediante citación personal así como mediante edictos que mandaron fijar en el Tablón de Anuncios de este Juzgado, en el Excmo. Ayuntamiento de Medina Sidonia en el Juzgado de Paz del mismo, además de publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia con los insertos precisos a fin de poder los interesados, dentro de los diez días siguientes a la citación o publicación, comparecer en este Juzgado y alegar lo que a su respectivos derechos estimasen conveniente».

d) Se aporta copia del edicto publicado en el «Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz» y de los publicados en los tabloneros de anuncios del Ayuntamiento y del Juzgado de Paz de Medina Sidonia y, en todos ellos, se comunica a las personas ignoradas a quienes pudiese perjudicar la inscripción solicitada la iniciación de expediente de dominio «para la inmatriculación» de una cuarentava parte indivisa de la finca registral número 9.102.

e) La registradora en una primera calificación señalaba que en el auto sólo se hacía referencia a doña A. G. L. como titular de la finca, no constando en el mismo que se hayan hecho las notificaciones pertinentes al resto de titulares registrales. Presentado de nuevo el documento, reitera la nota de calificación entendiendo que los titulares de los asientos contradictorios de menos de treinta años de antigüedad para tenerlos por renunciantes deben haber sido citados tres veces, una de ellas, al menos, personalmente, circunstancia que no consta en el expediente.

Por tanto, la única cuestión a decidir en este recurso es si posible inscribir el auto dictado en un expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido existiendo en el Registro una inscripción contradictoria de menos de treinta años de antigüedad y no resultando del auto que los titulares de dichas inscripciones hayan comparecido en el expediente ni que hayan sido citados tres veces, una de ellas, al menos, de forma personal.

2. Como cuestión de carácter previo se ha de determinar si el recurso se ha interpuesto dentro del plazo legal, habida cuenta que la notificación de la calificación registral se produjo por vía telemática el 31 de julio de 2013 y el escrito del recurso interpuesto se presentó directamente en el Registro el día 18 de septiembre de 2013, es decir, más de un mes después de la notificación por fax realizada al presentante. De acuerdo con lo establecido el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, la notificación de la calificación negativa se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, siendo, a tal efecto, válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y quedara constancia fehaciente. Pues bien, como ya ha señalado este Centro Directivo en sus Resoluciones de 8 de marzo y 2 de octubre de 2013, no constando en el expediente manifestación alguna realizada por el presentante admitiendo la notificación por fax al tiempo de la presentación del título por el mismo, y no acreditándose otra forma de notificación válida antes de transcurrido el plazo legalmente previsto, el recurso no puede considerarse extemporáneo. Procede, en consecuencia, admitir el recurso.

3. Entrando en la cuestión de fondo planteada, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr., por todas, Resolución de 1 de agosto de 2012) 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 aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral).

4. Manifestación expresa de este carácter excepcional del expediente de dominio como medio para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor es la exigencia, establecida en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria para los supuestos en que la última inscripción de dominio (la «inscripción contradictoria» en la terminología legal) tenga menos de treinta años de antigüedad, de que el titular registral o sus causahabientes sean oídos o, si no comparecen, sean citados tres veces, una al menos personalmente. En concreto dispone el citado precepto que «los expedientes tramitados con arreglo al artículo anterior 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 hubiere formulado oposición. También serán inscribibles, aunque las inscripciones contradictorias sean de menos de treinta años de antigüedad, si el titular de las mismas o sus causahabientes hubieren sido oídos en el expediente. Si el titular del asiento contradictorio de menos de treinta años de antigüedad o sus causahabientes no comparecieren después de haber sido citados tres veces –una de ellas, al menos, personalmente–, se les tendrá por renunciantes a los derechos que pudieran asistirles en el expediente, y éste será también inscribible».

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). Con ello se pretende garantizar en sede registral el principio de interdicción de la indefensión procesal, el cual exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco

la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento. En definitiva, el registrador debe comprobar que el titular registral ha sido llamado al procedimiento con las garantías exigidas en las normas, lo cual no es sino aplicación del principio constitucional de tutela judicial efectiva, una de cuyas manifestaciones en el ámbito registral se concreta en el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Esta calificación entra en el ámbito de la calificación registral a los efectos de la inscripción de la resolución judicial en el Registro (véase artículo 100 Reglamento Hipotecario) sin que ello signifique en absoluto entrar en la validez, corrección o justicia de la decisión judicial, extremo éste que queda al margen de las competencias calificadoras de los registradores.

5. 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, en los citados casos de inscripciones contradictorias de menos de treinta años de antigüedad, debe recoger necesariamente, y de forma expresa, 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 (vid. Resolución de 11 de agosto de 2006). En este sentido, como afirmó la Resolución de 23 de octubre de 2007, la legislación hipotecaria es especialmente exigente en cuanto a la forma de practicarse las notificaciones cuando las inscripciones contradictorias son de menos de treinta años de antigüedad, dado que se puede presumir que siendo los asientos recientes el titular registral está vivo y que realidad registral y extrarregistral coinciden; de manera que deben extremarse las exigencias para permitir su comparecencia en el expediente.

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, o cuando por circunstancias especiales se le acredite al registrador que tal notificación personal no tiene sentido (caso, por ejemplo, de una sociedad mercantil disuelta y liquidada o de titular registral fallecido), en cuyo caso deben cumplirse los requisitos generales de la Ley de Enjuiciamiento Civil que permite la comunicación edictal cuando no fuere posible efectuar la comunicación en el domicilio del destinatario (cfr. artículo 164 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), 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 expresamente del auto calificado, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo según la cual 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 al titular registral o a la persona que aparece como causahabiente del mismo (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).

6. En el caso objeto del presente expediente, se pretende la inscripción de una cuarentava parte indivisa de una finca. En el auto se indica que la citada participación indivisa, cuya reanudación se pretende, aparece inscrita a favor de doña A. G. L. Como se ha reseñado, del Registro resulta que la citada participación indivisa consta inscrita en cuanto a una mitad indivisa a favor de doña A. G. L. en pleno dominio así como el usufructo de la restante mitad indivisa, y a favor de sus hijos don José Luis, don Juan, doña Juana, don Salvador, don Manuel, don Antonio, doña María Hortensia y don Carlos F. G. la nuda propiedad de dicha restante mitad indivisa, por octavas partes, todos ellos por título de herencia y con carácter privativo, inscripción que se practicó el 14 de julio de 1999. Como consecuencia de ello, lo primero que no queda claro en el auto calificado, tras el relato que hace de la cadena de títulos alegados por los promotores, es si la inscripción contradictoria afecta a la mitad indivisa que aparece inscrita a favor de doña A. G. L. o también a la restante mitad indivisa. Por ello la objeción que hace la registradora es acertada. Pero es que aun considerando que la inscripción contradictoria afectase sólo a la participación

indivisa de doña A. G. L., de lo expresado en el auto no resulta acreditada la práctica de las tres citaciones preceptivas, una de ellas, al menos, en forma personal, ni a ella ni a sus causahabientes (en caso de que hubiere fallecido, extremo éste que tampoco consta acreditado). A mayor abundamiento tampoco resulta en las citaciones edictales suficiente especificación en cuanto a lo que se pretende con el expediente tramitado, es decir, la reanudación del tracto, al preverse en las mismas erróneamente que tienen por objeto la inmatriculación de la participación indivisa.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación recurrida y desestimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 4 de diciembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.