

nota registral auténtica expedida el mismo día del otorgamiento, cualquiera que haya sido su solicitante; c) que aun cuando se hubiere incumplido el deber reglamentario previsto en el artículo 175 del Reglamento Notarial, ello no determina la nulidad del negocio celebrado; únicamente se agrava el riesgo de una eventual discordancia entre la situación registral de la finca y la afirmada por los otorgantes, y, consiguientemente, de que el negocio no pueda producir los efectos que los contratantes se propusieron con su celebración (cfr. artículos 1.473 Código Civil, 34 Ley Hipotecaria) o que pueda ser rescindido (cfr. artículo 1.483 Código Civil), con la responsabilidad consiguiente del Notario autorizante, pero ni ello impide la celebración del negocio (cfr. 1.262 y 55 Código Civil), ni implica omisión de las formalidades esenciales del documento público (cfr. artículos 27 Ley Notarial, 1.216 Código Civil y 156 y siguientes del Reglamento Notarial).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto confirmando el auto apelado.

Madrid, 10 de abril de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

**11776** *RESOLUCIÓN de 13 de abril de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Mercedes Cruz Maldonado, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Andújar, don Francisco Sena Fernández, a inscribir un auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación del recurrente y del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Rafael García Valdecasas Ruiz, en nombre de doña Mercedes Cruz Maldonado, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Andújar, don Francisco Sena Fernández, a inscribir un auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación del recurrente y del Sr. Registrador.

## Hechos

### I

Mediante contrato verbal, de fecha 8 de enero de 1989, don José Luis Navarro Pérez vendió a su esposa doña Mercedes Cruz Maldonado una vivienda sita en la calle Ronceros, número 12, de Andújar, la cual fue adquirida en noviembre de 1982, también verbalmente por el esposo vendedor de don Francisco Núñez Bárcenas, último titular registral de la finca, habiendo fallecido éste en 11 de enero de 1983, sin haberse otorgado escritura pública. Entre los citados esposos rige el régimen económico de separación de bienes, en virtud de escritura de capitulaciones matrimoniales otorgada por los mismos con fecha 25 de junio de 1975.

Doña Mercedes Cruz Maldonado promovió expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la referida finca, ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1, de Andújar, que tras la tramitación legal correspondiente, fue dictado auto, en fecha 27 de julio de 1995, en el que se declaraba justificado el dominio de la promotora de dicho expediente en lo que se refiere a la finca que se describe y se acordó la inscripción de dicho dominio a su nombre en el Registro de la Propiedad de Andújar.

### II

Presentado el citado auto en el Registro de la Propiedad de Andújar, al que se acompañaba solicitud de la señora Cruz Maldonado y escritura de capitulaciones matrimoniales, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento, complementado mediante instancia y capitulaciones matrimoniales de su promotora, por lo siguiente: 1.º De acuerdo con el artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria, el expediente del tracto, tiene carácter excepcional para la reanudación del tracto, y procede sólo cuando no existe titulación adecuada, que en este caso puede lograrse, en cuanto a la promotora, mediante el otorgamiento de escritura de compraventa. 2.º No consta el cumplimiento de los requisitos establecido por los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo en la forma y plazos prevenidos en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Andújar, 29 de diciembre de 1995.—El Registrador, firma ilegible.»

### III

El Procurador de los Tribunales, don Rafael García Valdecasas Ruiz, en representación de doña Mercedes Cruz Maldonado, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que se considera que la calificación no es ajustada a derecho, en cuanto que se incurre por el Registrador en extralimitación de la función censora, pues como resulta del artículo 99 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, no puede entrar a valorar la decisión judicial que tiene por acreditado el título de adquisición de la promotora del expediente y acuerda la inscripción, ya que, en otro caso, estaría invadiendo la competencia que corresponde en exclusiva al Juez, pudiendo sólo extenderse la calificación a determinar la formalidad del título, así como la competencia del Juzgado. Que la resolución judicial respeta el artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria, que hay que relacionar con los artículos 200 y 202 del mismo texto legal, resultando del conjunto que un modo de proceder a la reanudación del tracto sucesivo interrumpido es el expediente de dominio cuando medie algún defecto de titulación en los adquirentes sucesivos, como sucede en este caso.

### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que como cuestión previa hay que señalar que la nota de calificación recurrida contiene dos defectos. El segundo de ellos, del cual el recurrente no hace mención alguna, está mal transcrito al pie del auto, habiéndose saltado un renglón y debe decir lo siguiente: «No consta el cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 202 de la Ley Hipotecaria en materia de citaciones». Se ve claramente que a partir de la preposición «por» hubo un salto de renglón y se copió el final de la nota en la que se advierte al interesado su derecho a recurrir y se hace alusión a los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Que en virtud de lo anterior, se propone al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, que, como diligencia para mejor proveer, dé traslado al recurrente de tal corrección, a fin de que se pronuncie sobre su alcance. Que entrando en el examen del primer defecto de la nota, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha declarado en numerosas ocasiones (Resolución, entre otras, de 5 de julio de 1998) que el expediente de dominio tiene carácter excepcional y sólo debe utilizarse cuando el tracto se ha interrumpido, pero no cuando falta el título formal que permita la inscripción que se pretende, en cuyo caso lo que procede es su otorgamiento, incluso por los herederos del transmitente fallecido (cfr. Resolución de 22 de mayo de 1995). Que si se examina la trayectoria de la finca cuyo tracto se pretende reanudar, lo primero que hay que destacar es que si el tracto se ha interrumpido es porque no hay título formal y si no hay título formal es porque los interesados no han querido que lo hubiera. Que el título normal adecuado en la compraventa de un inmueble es la escritura pública. Que tiene carácter necesario (artículo 1280.1.º del Código Civil) y se considera que la compraventa verbal de un inmueble no existe, no se discute el reconocimiento del dominio hecho por la autoridad judicial. Que, en definitiva, no existe una interrupción del tracto por causas ajenas a la voluntad de los dos interesados, sino más bien el tracto se ha interrumpido porque voluntariamente lo han querido.

### V

El día 26 de junio de 1996 fue notificada, mediante Providencia a la parte recurrente, la resolución del excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía por la que se admite la rectificación propuesta por el señor Registrador del error material padecido en la transcripción del segundo defecto en la nota de calificación; no obstante, en escrito de 9 de junio de 1996 el recurrente se niega a debatir sobre un defecto que no resulta de la nota de calificación.

### VI

La ilustrísima señora Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de Andújar informó: Que en el expediente de dominio objeto del recurso, se cumplieron todos los requisitos legales, bajo la vigilancia del Ministerio Fiscal, por lo que el señor Registrador no puede entrar a valorar la decisión judicial que tiene por acreditado el título de adquisición de la promotora del expediente y acuerda la inscripción.

Que conforme a los artículos 1278 y 1279 del Código Civil la forma escrita no es requisito necesario para la validez de un contrato, y la falta de escritura u otra formalidad no priva al contrato de eficacia. Que el artículo 1280 del Código Civil (como señala el Tribunal Supremo en sen-

tencias de 6 de octubre de 1965, 28 de octubre de 1968, 30 de mayo y 30 de junio de 1982) no modifica el artículo 1278 y no tiene otro alcance que cualquiera de las partes pueda imponer a la otra su cumplimiento. Que el principio de legalidad confiere al Registrador la facultad de calificar en los términos establecidos en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, pero cuando tales requisitos ya han sido depurados en un procedimiento judicial, habiendo llegado a una resolución estimatoria sobre el fondo, se considera que el Registrador está invadiendo una esfera que no le corresponde. Que hay que distinguir entre titulación ordinaria y supletoria, siendo el expediente de dominio una de las formas de la titulación supletoria.

## VII

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota del Registrador, en lo referente al primer defecto advertido, fundándose en los argumentos contenidos en el informe de éste y en la Resolución de 22 de mayo de 1995 y la revocó en cuanto al segundo defecto, puesto que se cumplieron los requisitos de acuerdo con lo establecido en la regla 3.ª del artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

## VIII

El Procurador de los Tribunales recurrente apeló el auto presidencial en lo referente al primer defecto de la nota de calificación, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1. Que el Registrador conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 99 del Reglamento Hipotecario y 172 de la Ley Orgánica del Poder Judicial no puede entrar a valorar la decisión judicial que tiene por acreditado el título de adquisición del dominio por parte de la promotora del expediente y acuerda la inscripción del dominio. Que en este sentido se cita la Resolución de 12 de febrero de 1996. 2. Que la resolución recurrida infringe, por interpretación errónea, el artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria, en relación con los artículos 200 y 202 del mismo texto legal, resultando de la interpretación conjunta de todos ellos que, precisamente un modo de proceder en la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, es el expediente de dominio cuando media algún defecto de titulación en los adquirentes sucesivos. Que se citan la Resolución de 29 de agosto de 1983 y la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 23 de mayo de 1994.

## IX

El Registrador apeló el auto presidencial en lo concerniente al segundo defecto de la nota de calificación, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que la inscripción contradictoria tiene menos de treinta años de antigüedad y, en consecuencia, está justificado acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, con relación con el artículo 286 del Reglamento. Que el recurrente no ha hecho ninguna alegación sobre este defecto ni antes de corregir el error de redacción, ni después, una vez comunicada su corrección. Que el auto presidencial no tiene en cuenta lo establecido en el artículo 117 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 22 de junio de 1951, 1 de febrero de 1952, 4 de marzo de 1953, 11 de noviembre de 1958, 22 de mayo y 14 de julio de 1965, 17 de abril de 1970, 15 de junio de 1971, 14 de octubre de 1975, 16 de diciembre de 1985, 17 de febrero de 1986, 6 de abril de 1987, 30 de diciembre de 1991, 20 de mayo de 1993 y 12 de abril de 1995.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículo 24 de la Constitución Española, 1279 y 1280 del Código Civil, 18, 40, 199, 201, 202 de la Ley Hipotecaria; 100, 112, 113, 114, 115, 116, 117 y 127 de su Reglamento, y las Resoluciones de 30 de mayo de 1988, 21 de junio, 5 y 17 de julio y 30 de diciembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 24 de enero de 1994, 22 de mayo de 1995 y 1 de junio de 1996.

1. En el presente recurso se debate acerca de la posibilidad de inscribir un auto recaído en expediente de dominio del que resulta que la promotora, casada en separación de bienes, adquirió, mediante contrato verbal, del que es su marido, quien a su vez adquirió del titular registral mediante otro contrato verbal.

El Registrador deniega la inscripción porque: 1.º De acuerdo con el artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria, el expediente de dominio tiene carácter excepcional para la reanudación del tracto y procede sólo cuando no existe titulación adecuada, que en este caso puede lograrse, en cuanto a la promotora, mediante el otorgamiento de escritura de compraventa; 2.º No

consta el cumplimiento de los requisitos establecidos por los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario».

La recurrente parece referirse en su escrito sólo al primero de los defectos, si bien menciona los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario para decir que, al amparo de los mismos, interpone el recurso.

El Registrador, en el informe en defensa de su nota, alega que el segundo de los defectos, tal y como aparece en la misma, carece de sentido y es que el defecto no es el que la nota expresa, sino otro: «No consta el cumplimiento de los requisitos establecidos por el artículo 202 de la Ley Hipotecaria en materia de citaciones»; y a continuación propone al Presidente del Tribunal Superior de Justicia que, como diligencia para mejor proveer, dé traslado a la recurrente para que se pronuncie sobre su alcance, y así lo hace el Presidente. No obstante, el recurrente se niega, en su escrito de contestación, a debatir sobre un defecto que no resulta de la nota de calificación.

2. Razones de economía procesal y la conveniencia de no acentuar el rigor formal del recurso gubernativo, aconsejan extender este al análisis de defectos que no habiendo sido recogidos adecuadamente en la nota inicial impugnada, se clarifican en el informe prevenido en el artículo 115 del Reglamento Hipotecario, si, como ocurre en el caso debatido, el Presidente da traslado al recurrente de tal informe y le concede la posibilidad de ampliar su recurso al defecto que en aquel se perfila o completa. Téngase en cuenta que al amparo del artículo 127 del Reglamento Hipotecario, aún después de recaída resolución que no entrase a conocer de tal defecto, el Registrador siempre podría invocarlo antes de acceder al asiento pedido—sin perjuicio de la responsabilidad en que por ello pudiese haber incurrido— con lo que quedaría expedita la posibilidad de un nuevo recurso gubernativo que de aquel modo se habría obviado.

Ahora bien, la congruencia entre la resolución que se dicte y las pretensiones formuladas por el recurrente (cfr. art. 118 del Reglamento Hipotecario) impiden ahora entrar a conocer de este defecto invocado de nuevo o aclarado en el informe del Registrador, cuando el recurrente, ante la posibilidad que le concedió el Presidente del Tribunal Superior de Justicia, opta por no extender a él su impugnación; y sin que por ello se entienda, como parece presuponer dicho recurrente, que tal defecto no podría ser ya invocado por el Registrador como obstáculo para la inscripción, pues, el silencio de aquél lo que viene a significar es su aceptación de la pertinencia de tal defecto.

3. En cuanto al primero de los defectos de la nota impugnada, es cierto que la virtualidad del auto recaído en el expediente de dominio como medio de reanudación del tracto sucesivo, presupone una efectiva interrupción de éste, es decir, que el promotor haya adquirido su derecho de persona distinta del titular registral, pero no lo es menos que dicho cauce para la reanudación del tracto tiene un carácter excepcional, pues, frente a la general exigencia de consentimiento del titular o de resolución judicial firme dictada en juicio declarativo ordinario para la rectificación del Registro (cfr. arts. 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), será suficiente con el auto recaído en expediente de Jurisdicción voluntaria (cfr. arts. 199 y 201 de la Ley Hipotecaria), de ahí que el artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria prevea su aplicación subsidiaria para cuando no sea posible lograr esa reanudación mediante la inscripción de los títulos intermedios. En el caso debatido, debe rechazarse la virtualidad reanudatoria del auto calificado toda vez que no sólo es perfectamente posible la formalización de la segunda venta (el marido vendedor aparece como firmante del escrito de interposición del recurso), sino que la adecuada protección del derecho que el Registro publica reclama la adecuada formalización pública de la adquisición invocada por el transmitente de la promotora (su cónyuge), bien mediante el otorgamiento voluntario de la escritura pública de formalización de dicho negocio adquisitivo, bien mediante la exigencia de su formalización judicial instada en el juicio declarativo contra el titular registral o sus herederos (cfr. arts. 657 y ss., 1.279 del Código Civil y 40 de la Ley Hipotecaria), sin que estas exigencias y garantías del titular registral puedan obviarse mediante una posterior transmisión entre cónyuges cuya licitud y realidad, por otra parte no se cuestionan (cfr. art. 6-4 del Código Civil).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto por el Registrador, revocando el auto apelado en cuanto entra a conocer de un extremo no discutido por el recurrente y se desestima el recurso interpuesto por el recurrente, confirmando el auto apelado en cuanto al primero de los defectos de la nota impugnada.

Madrid, 13 de abril de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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