

certificación acreditativa de los extremos solicitados por hallarse cancelada desde el cinco de julio de dos mil dos la hipoteca unilateral a que se refiere en su instancia, al haberse acreditado por el hipotecante, mediante Providencia de 26 de junio de 2002 de la Sección 13.^a Civil de la Audiencia Provincial e Madrid -Rollo 366/98- de De Bustos Gómez Rico, Navarro Castillo y De Anta Díez, que no fue aceptada por el Tribunal competente la garantía ofrecida, aceptación de la que se hacía depender como condición suspensiva el nacimiento de dicha hipoteca en la propia escritura de constitución de la misma, y que se recogía asimismo en la inscripción de hipoteca unilateral que se constituyó, según rezaba la propia inscripción, al amparo del artículo 1722 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en su anterior redacción), «para que sirva de fianza y en garantía de los gastos de todo el procedimiento... para la aceptación en su caso del Tribunal». Habiéndose exigido al hipotecante para proceder a la cancelación solicitada el requerimiento al Tribunal para que manifestase si había sido aceptada la hipoteca, dictó la Providencia a que anteriormente me referí en que se recoge que la hipoteca no fue aceptada por haberse denegado la ejecución provisional de la sentencia. En el supuesto de que desee certificación literal de los asientos cancelados deberá pedirlo expresamente. En virtud de lo cual, he decidido denegar la certificación solicitada por el defecto advertido. Contra esta calificación se puede interponer, en el plazo de un mes contado desde su notificación y por medio de escrito que se presentará en este Registro, recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, según los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por el artículo 102 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (B.O.E. n.º 313 de 31 de diciembre de 2001). León, 20 de enero de 2003. El Registrador. Fdo.: María Jesús Prieto López».

III

El Letrado Don Jesús Pozo Soler interpuso contra la nota de calificación recurso gubernativo y alegó: Que la Registradora cancela la hipoteca en base a una condición suspensiva que, según dice, se recogía en la inscripción de la misma, pero que es incierto. Que la Registradora incurre en falsedad al basar la cancelación de la hipoteca en supuestos registrales inexistentes, por lo que su actuación es nula. Que ha quedado incumplida la forma de cancelación de la hipoteca.

IV

La Registradora de la Propiedad en su informe argumentó lo siguiente: Que el recurso se presenta en realidad contra la cancelación de la hipoteca que se constituyó unilateralmente para el supuesto prevenido en el artículo 1722 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en su redacción anterior, estableciéndose un orden de prelación de créditos derivados en todo caso del resultado de la casación en el supuesto de admitirse la ejecución provisional. Que la cancelación de la hipoteca unilateral se practicó en virtud de instancia del hipotecante acompañada de testimonio de Providencia de 26 de junio de 2002, de la sección 13 de Civil de la Audiencia Provincial de Madrid, rollo 366/98, en la que requerido el Tribunal para que aceptase la hipoteca u ordenase su cancelación, entendió dicho Tribunal, que no había lugar a la cancelación porque la hipoteca no fue admitida al denegarse la ejecución provisional que pretendía garantizar. Que la actuación de la Registradora fue correcta no siendo necesario esperar los dos meses a que se refiere el artículo 141 de la Ley Hipotecaria cuando el requerido contesta que no admite la hipoteca. Que si el recurrente entendía que la hipoteca se había constituido en su favor para supuestos distintos de los previstos en el artículo 1722 del la Ley de Enjuiciamiento Civil debió aceptar antes la hipoteca.

Fundamentos de Derecho

Vistos: los artículos 1, 40, 66 de la Ley Hipotecaria; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25, 26, 27, 28, 29 y 31 de mayo de 1993, 22 de abril de 1999 y 7 de mayo de 2003.

1. Cancelada en su día una hipoteca unilateral, el recurrente solicita se le expida certificación de dominio y cargas de la finca sobre la que recaía la hipoteca, con expresión de su vigencia y subsistencia, a lo que no accede la Registradora por hallarse cancelada, entregándole, previa solicitud, una certificación literal de los asientos, donde así consta. El recurrente recurre la cancelación ya practicada, que a su juicio, se practicó indebidamente.

2. Del propio tenor literal del artículo 66 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso gubernativo es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de las partes de acudir a los Tribunales para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los Registradores cuando suspendan o denieguen el

asiento solicitado. Por el contrario, cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, desemboque en la práctica del asiento interesado, éste queda bajo la salvaguardia de los Tribunales (art. 1 de la Ley Hipotecaria) produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley lo que conduce a su artículo 40 en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto, entre los que no se contempla el recurso gubernativo.

Con base a tales pronunciamientos legales, es ya reiterada la doctrina de este Centro Directivo, rechazando la vía del recurso gubernativo como instrumento para lograr la cancelación de un asiento que se estime indebidamente practicado, que es lo que en este caso interesa.

Esta Dirección General ha acordado desestimar 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, 14 de julio de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sra. Registradora de la Propiedad n.º 1 de León.

16337 *RESOLUCIÓN de 15 de julio de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por D.ª Rosa Ana Alarcón Nájera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Málaga número 7, D. Antonio Jesús Rivera Molina, a inscribir una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado D. Álvaro José Santos Maraver en nombre de D.ª Rosa Ana Alarcón Nájera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Málaga número 7, D. Antonio Jesús Rivera Molina, a inscribir una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa.

Hechos

I

El 4 de septiembre de 2002, ante el Notario D. Martín Antonio Quílez Estremera, se otorgó en Málaga una escritura en la que comparecieron D.ª Rosa Ana Alarcón Nájera y D.ª Ana Rodríguez Bueno, la primera en su propio nombre y derecho y la segunda en representación de D. José R. V. como guardadora y administradora de sus bienes en virtud del nombramiento que como tal recayó en la misma en virtud de sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Málaga con fecha 2 de mayo de 2002 en el procedimiento de incapacidad número 62/2000. En dicha escritura, las comparecientes exponían que D. José R. V. otorgó el 19 de septiembre de 2001 un contrato privado de compraventa que tenía por objeto una parcela rústica. Igualmente exponían que, habiendo tenido conocimiento la Sra. Rodríguez de que su representado había sido requerido fehacientemente el 14 de febrero de 2002 para elevar a público el contrato privado de compraventa, otorgaba, junto a la otra compareciente, dicha elevación. A continuación, ambas comparecientes manifestaban que la finca en cuestión se hallaba inscrita en el Registro de la Propiedad con carácter ganancial y que mediante Sentencia de 27 de abril de 2000, confirmada en apelación por la de 22 de mayo de 2001, se acordó liquidar la sociedad de gananciales de D. José R. V. y D.ª Dolores C. A. adjudicando al primero, en pago de su haber, la parcela en cuestión y que la finca se hallaba pendiente de inscribir a favor de D. José con carácter privativo.

II

La anterior escritura, junto con sendas fotocopias de las sentencias por las que se liquidaba la sociedad de gananciales de D. José R. V. y se le adjudicaba la finca en cuestión así como testimonio notarial de la certificación del Registro Civil de Saviñao del acta de nacimiento de D. José R. V., con nota marginal relativa a la Sentencia de la que resultaba D.ª Ana Rodríguez Bueno guardadora y administradora de los bienes de D. José R. V., se presentó en el Registro de la Propiedad el 6 de septiembre

de 2002. El 14 del mismo mes y año se presentó en el Registro mandamiento del Juzgado de Primera Instancia número 11 de Málaga en el que se ordenaba la anotación de la sentencia de incapacidad de D. José R. V. y el nombramiento como tutora suya de D.^a Dolores R. C.. Sobre la escritura presentada, el 4 de septiembre de 2002, recayó la siguiente calificación: «Hechos: En la fecha indicada, se presentó para su inscripción, el documento al principio relacionado, el cual fue calificado desfavorablemente el 16 de Septiembre de 2.002, habiendo sido retirado posteriormente y devuelto el día 15 del mes en curso. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos y, en su caso, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que se indican a continuación, dicho documento motiva la siguiente Nota de Calificación: a) Se deniega la inscripción a favor del vendedor por no ser título auténtico la fotocopia del testimonio de la sentencia (Art. 3 L.H.), y por no estar debidamente liquidado (arts. 254 y 255 L.H.). b) Se deniega la inscripción de la repetida escritura por no intervenir en ella el legítimo representante legal el incapacitado vendedor (art. 20 L.H.). Razones de la calificación: Habiéndose aportado instancia suscrita por Doña Rosa Ana Alarcón Nájera fechada en Málaga el 14 del mes en curso, adjuntando: a) Fotocopia de la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 15 de Málaga de 27 de Abril de 2.000 por la que se adjudica a Don José R. V. la finca 5.269; b) Fotocopia de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de fecha 22 de Mayo de 2.001 confirmando íntegramente la relatada en el punto anterior; y c) y testimonio notarial de Certificación del Registro Civil de Saviñao (Lugo) relativa al Acta de Nacimiento de Don José R. V., con nota marginal relativa a Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 11 de Málaga de 2 de Mayo de 2.002 de la que resulta que Doña Ana Rodríguez Bueno es Administradora de los bienes y guardadora de la persona de Don José R. V.; hago constar: Primero: Para inscribir la escritura de 4 de Octubre de 2.002 otorgada ante el Notario de Málaga D. Martín Antonio Quílez Estremera, número 5.204 de protocolo, es preciso previamente que la finca esté inscrita a favor del Señor R. V. Segundo: Para ello, debe presentarse testimonio judicial de la Sentencia de 27 de Abril de 2.000 expresada, debidamente liquidada y con expresión de su firmeza, y no aportarse fotocopia como se ha hecho. Tercero: Con ello, la finca quedará inscrita a favor de D. José R. V., con carácter privativo. Cuarto: En ese momento, podría inscribirse, en principio, la citada escritura otorgada ante el Notario Sr. Quílez Estremera, si bien no puede practicarse operación alguna según luego se expresará dado el texto del primer párrafo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria cuyo tenor literal es el siguiente: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». Quinto: Se hace constar que el día 14 de Septiembre de 2.002, bajo el asiento 993 del Diario 42, se presentó un Mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Málaga, ordenando la anotación de Sentencia de Incapacidad de D. José R. V. y del nombramiento como Tutora suya a Doña Dolores R. C.; acompañándose de este Mandamiento testimonio judicial de 13 de Septiembre de 2.002, relativo a Auto del mismo Juzgado de 26 de Agosto del presente año en el que se designa tutor a la antedicha Doña Dolores R. C. Sexto: Dados los términos del citado párrafo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, debo tener en cuenta el Mandamiento antedicho y el testimonio del Auto para calificar la escritura ya repetida del protocolo del Sr. Quílez. Y, Séptimo: En consecuencia, el 4 de Septiembre de este año, la representación del vendedor no correspondía ya a Doña Ana Rodríguez sino a quien desde del 26 de Agosto era la tutora del incapacitado. Recurso: Contra esta Calificación podrá interponer recurso en el plazo de un mes, contando desde su notificación, ante este Registro y para la Dirección General de los Registros y del Notariado. Asimismo podrá presentarse el recurso en las oficinas a que se refiere el Art.º 327 de la Ley Hipotecaria.- Málaga, a 30 de Octubre de 2.002. El Registrador, Firma Ilegible.»

III

Contra la anterior calificación, D. Álvaro José Santos Maraver, en representación de Doña Rosa Ana Alarcón Nájera, presentó recurso gubernativo alegando: 1. Que el documento privado, otorgado el 19 de septiembre de 2001, adquirió fehcencia cuando D. José R. V. era todavía capaz, el 14 de febrero de 2002 fecha en la que se le requirió para que elevara a público el susodicho documento privado. 2. Que el mandamiento incorporaba el

auto de nombramiento de tutora se presentó con posterioridad a la escritura de elevación a público y ningún título o mandamiento posterior puede afectar al asiento de fecha anterior. En apoyo de esta tesis deben citarse las Resoluciones de 26 de junio de 2002, y de 1, 2, 3, 4, 5 y 7 de junio de 1993. 3. Por otro lado, tampoco está acreditado que el auto de 26 de agosto de 2002 en el que se hizo el nombramiento de tutora fuera firme el día del otorgamiento de la escritura ya que sólo es posible deducir que era firme el día en que se testimonió, el 13 de septiembre, pero no cuando adquirió firmeza. 4. Además, el auto de 26 de agosto de 2002 fue notificado a D.^a Ana Rodríguez Bueno el día 5 de septiembre, un día después de haberse otorgado la escritura. 5. Por otro lado, el 14 de septiembre, el auto de 26 de agosto no era firme ya que hay pendiente de resolución un recurso de queja por inadmisión del recurso de reposición. En este sentido deben tenerse en cuenta el artículo 100 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 17 de septiembre de 1992 y de 6 de abril de 2002. 6. El Registrador, con su calificación, vulnera el principio de presunción de la buena fe en la compradora ya que en el momento de la elevación a público del contrato de compraventa el Registro civil publicaba que la guardadora y administradora de los bienes del incapaz era la otra compareciente en la escritura.

IV

El Registrador, informó: 1. Subsanado el apartado A, el verdadero punto del recurso es el apartado B de la nota de calificación. 2. El recurrente argumenta sobre la firmeza o no del nombramiento de tutor y sobre su prioridad o no respecto a la escritura presentada con anterioridad. 3. Estamos hablando de la capacidad de los otorgantes y se debe atender a los asientos del Registro relacionados con ella, pero no por razones de prioridad, pues como ha expresado reiteradamente la Dirección General de los Registros, las resoluciones judiciales sobre incapacidad tienen por sí mismas efectos constitutivos, sin necesidad de su publicidad registral (véase las Resoluciones de 23 de julio de 1998 y de 1 de febrero de 1999). Debe atenderse a esos asientos registrales (y el de presentación lo es) porque facilitan la calificación del Registrador. 4. En cuanto a la firmeza de la declaración de incapacidad debemos atenernos al artículo 100 del Reglamento Hipotecario. En ninguno de los cuatro puntos a calificar en los documentos judiciales puede incluirse la firmeza de la resolución judicial cuando en el mandamiento se dice expresamente que el auto es firme. Esta afirmación no es cuestionable ante el Registrador ni por el Registrador. 5. En ningún caso es la Administradora judicial la persona capacitada para intervenir en la escritura calificada; esta figura de administrador judicial la regula el artículo 299 bis del Código Civil para atender al cuidado de los bienes del incapaz en tanto no se nombre tutor; pero la actuación en esta escritura de elevación a público de un documento privado no es ni de disposición ni de administración, sino sólo de «representación» del incapaz; quien vendió era éste en el documento privado, y la compraventa se perfecciona por el nuevo consentimiento, pero tampoco es de administración pues el bien ya no era del incapaz. Siendo esto así, la representación del incapaz corresponde al Ministerio Fiscal conforme al artículo 299 bis del Código Civil ya citado y todo ello sin obviar la autorización judicial que del artículo 271, número 2 del mismo cuerpo legal exige al tutor para «realizar actos que tengan carácter dispositivo y sean susceptibles de inscripción». Si esto se exige al tutor, cargo estable, con igual razón debe aplicarse al Ministerio Fiscal como representante provisional del incapaz.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 271, 1225 y 1227 del Código Civil, 762 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 3, 18 y 32 de la Ley Hipotecaria.

1. Se debate en el presente recurso acerca de si es posible inscribir una escritura en la que se eleva a público un documento privado de compraventa si se tiene en cuenta que: a) el vendedor ha sido declarado incapaz con posterioridad a la fecha en que se supone se suscribió el documento privado; b) en la escritura, el incapaz está representado por la guardadora y administradora de los bienes de éste nombrada con carácter provisional al iniciarse los trámites de la incapacidad; c) antes del otorgamiento de la escritura se nombra tutor al incapaz, recayendo el mismo en persona distinta de la que le representó en la escritura de elevación a público; d) dicho nombramiento se presenta en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la escritura de elevación a público, pero antes de que

ésta sea calificada. Estando presentados ambos documentos, el Registrador suspende, entre otros defectos que no han sido recurridos, porque en la escritura de elevación a público del documento privado, no interviene el legítimo representante del incapacitado vendedor.

2. El defecto ha de ser mantenido, aunque por razones distintas a las que el Registrador esgrime en su informe. Dados los límites dentro de los que han de operar las funciones calificadoras del Registrador y la exigencia de acreditación fehaciente del hecho o acto inscribible, desde el punto de vista del Registro de la Propiedad, sólo puede considerarse como fecha en la que se produjo el negocio cuya inscripción se pretende, la del documento público. En tal fecha, el vendedor había sido ya declarado incapaz y, por tanto, no puede acceder al Registro el acto traslativo del dominio por medio de un documento en el que éste aparece representado por alguien con exclusivas facultades de administración. Todo lo cual ha de entenderse sin perjuicio de que, en instancia judicial, pueda acreditarse la exactitud y validez del negocio contenido en el documento privado.

3. Siendo así las cosas, carece de sentido discutir, tal y como hacen el recurrente y el Registrador, si la prioridad afecta o no a la representación alegada o si el Registrador puede, a estos efectos, tener en cuenta documentos presentados con posterioridad o en qué modo afecta a la cuestión el hecho de que el auto de nombramiento del tutor sea o no firme.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar y confirmar la nota 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, 15 de julio de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 7 de Málaga.

16338 *RESOLUCIÓN de 16 de julio de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por D. Antonio Gilsanz Rico, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Cuéllar, D.ª María Belén Merino Espinar, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, D. Carlos Marina Villanueva, en nombre de D. Antonio Gilsanz Rico, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Cuéllar, D.ª María Belén Merino Espinar, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio.

Hechos

I

En expediente de dominio 140/99, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia de Cuéllar, a instancia de D. Antonio Gilsanz Rico para la reanudación del tracto interrumpido de la finca registral 5.014 del término municipal de Fuentepelayo, del Registro de la Propiedad de Cuéllar, fue dictado auto con fecha 16 de febrero de 2001, en el que se declara justificado el dominio de D. Antonio Gilsanz Rico sobre la finca registral referida, ordenándose la cancelación de la inscripción contradictoria.

II

Presentado testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad de Cuéllar, fue calificado con la siguiente nota: «En Cuéllar, a 30 de julio de 2002. Antecedentes de Hecho. Primero. Con fecha de hoy se presenta en este Registro testimonio de auto judicial recaído en expediente de dominio 140/99 seguido ante el Juzgado de 1.ª Instancia de Cuéllar por don Antonio Gilsanz Rico para la reanudación a su favor del tracto interrumpido de la finca registral 5.014 del término municipal de Fuentepelayo perteneciente a este Distrito Hipotecario. Segundo. En el día de la fecha el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe en los siguientes términos: Fundamentos jurídicos. Primero. Conforme al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la lega-

lidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, la calificación de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. En materia de calificación de expedientes de dominio resultan aplicables los artículos 198, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 272 a 277 de su Reglamento. Segundo. En el presente caso, concurren las siguientes circunstancias que impiden dicha inscripción: 1. De los antecedentes del Registro y de la documentación aportada, resulta que en el presente supuesto no nos encontramos ante un supuesto de tracto interrumpido que deba ser reanudado, puesto que la escritura alegada como título de adquisición consta debidamente inscrita a favor del mismo promotor del expediente de dominio; sino que nos encontramos ante una rectificación de dicha transmisión inscrita en cuanto al objeto de la compraventa, rectificación ésta que se realizó en escritura pública posterior otorgada el 25 de septiembre de 1986 ante el notario de Madrid Ignacio Zabala Cabello, si bien en la misma sólo comparecieron los herederos de uno de los vendedores en la escritura de compraventa por ella rectificada. Para dicha rectificación el título hábil es la escritura de rectificación otorgada por todos los comparecientes en la escritura de compraventa rectificada tanto como vendedores como comprador, en virtud de la cual se deje sin efecto la inscripción en su día practicada sobre la finca registral 6187 erróneamente descrita como la finca que era objeto de la venta y se traslade la inscripción de la compraventa realizada sobre dicha finca a la finca registral 5014 que era la realmente interesada en la compraventa. No se puede dejar de señalar que la inscripción del presente auto en contra del criterio restrictivo reiterado en esta materia por la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones entre otras la de 21 de junio de 1991, produciría el efecto nunca pretendido de dejar dos fincas inscritas a nombre del solicitante en virtud de un único título de transmisión de una de ellas. Tercero. Esta calificación será notificada en el plazo de diez días desde su fecha al presentante del documento y a la autoridad judicial que expide el documento calificado, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Parte dispositiva. Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación; Doña Belén Merino Espinar, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Cuéllar, Acuerda: 1.º Calificar el documento presentado y reseñado en el apartado de Antecedentes de Hechos en base a los Fundamentos de Derecho reseñados, de conformidad con el criterio reiterado en esta materia por la Dirección General de los Registros y del Notariado de excepcionalidad del expediente de dominio, y en consecuencia 2.º Denegar la inscripción solicitada. Contra esta calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde su notificación, en la forma y por los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. El Registrador. Fdo. Belén Merino Espinar.»

III

El Procurador de los Tribunales D. Carlos Marina Villanueva, en representación de D. Antonio Gilsanz Rico, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1.º Que se considera que el Expediente de Dominio es una potestad del individuo para acceder al Registro de la Propiedad, potestad que se convierte en única opción para la posibilidad de acceso de la finca referida al Registro de la Propiedad por la imposibilidad material de obtener las ratificaciones referidas. Que la imposibilidad material de obtener la ratificación de muchos de los herederos o titulares registrales por el total desarraigo de la localidad, imposibilidad de localización de otros y algunos de ellos por residir incluso en el extranjero, son cuestiones que han sido valoradas y sopesadas por el Juzgador y el Ministerio Fiscal a lo largo del Expediente de Dominio. Que el Registrador con el auto final no es conocedor del desarrollo de todo el procedimiento en el que se han seguido escrupulosamente todas las exigencias legales. 2.º Que la causa o justificación del expediente de dominio de reanudación del tracto, se debe alegar que fue valorada y enjuiciada por el Juzgado de Primera Instancia de Cuéllar a lo largo del procedimiento, concluyendo con la resolución donde nunca el Juzgador ni el Ministerio Fiscal advirtieron ninguna falta de causa ni de justificación para la pretensión solicitada. Que si en base al artículo 18 de la Ley Hipotecaria