

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

y 100 de su Reglamento cabe admitir la fiscalización del Registrador de lo realizado por el Juzgador y el Ministerio Fiscal, se considera que el Registrador se ha extralimitado en sus funciones al argumentar que no es un supuesto de tracto interrumpido que deba ser reanudado cuando nada han dicho el Juzgador y el Ministerio Fiscal al respecto. Que la posibilidad de acudir al auxilio judicial para procurar el acceso al Registro de la Propiedad de su finca, es cuestión que está asumida en el artículo 24 de la Constitución. Que el Registrador con ignorancia de todo lo acontecido a lo largo del procedimiento judicial, saca conclusiones del escueto auto definitivo, haciendo su propio juicio de valor paralelo al Juzgador pero sin los documentos, pruebas y demás argumentos que el Juzgador utilizó para su resolución. Que el Registrador alega una posible duplicidad de titularidad, se considera que no es así ya que el Notario en la propia escritura pública de rectificación y subsanación advirtió dicha situación. Que la salvaguardia del Registro se atribuye con exclusividad a los Jueces y Tribunales nunca a los Registradores (Resoluciones de 3 de junio de 1992, 11 de abril de 1991 y 27 de febrero de 1977). Que el Registrador ve limitada su facultad de examen y censura en los términos que, para los documentos judiciales en general, determina el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (Resoluciones de 12 de febrero y 6 de junio de 1996, 29 de abril de 1998, 11 de febrero, 19 y 21 de octubre de 1999 y 25 de mayo de 2000). En concreto hay que citar lo que dice la Resolución de 9 de octubre de 2000. Que la Resolución que cita el Registrador de 21 de junio de 1991 no tiene semejanza con los presentes hechos.

IV

La Juez del Juzgado de Primera Instancia de Cuéllar informó sobre la tramitación del Expediente de Dominio 140/99 y que al no haber dictado la resolución judicial cuya inscripción se deniega, no tiene nada que alegar respecto al auto dictado en el procedimiento anteriormente señalado.

V

La Registradora de la Propiedad informó: 1.º Que la nota de calificación emitida se entiende ajustada a derecho a pesar de las alegaciones del recurrente, al amparo de lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Que no hay en dicha calificación ningún menosprecio al procedimiento judicial seguido, ni un «propio juicio de valor paralelo al del Juzgador», sino únicamente el cumplimiento de la función calificadora en aplicación de la legislación vigente en esta materia (artículos 198, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria) y el criterio establecido por la Dirección General de los Registros y del Notariado en reiteradas resoluciones. 2.º Que existe falta de congruencia entre el procedimiento seguido y los defectos que resultan de los asientos del Registro, que impiden la inscripción solicitada ya que en el presente supuesto no nos encontramos ante un supuesto de reanudación de tracto interrumpido en el que sea válido recurrir al expediente de dominio para la inscripción a favor del actual titular de la finca, puesto que no hay ninguna transmisión intermedia que suplir por medio de dicha reanudación del tracto. Que no se puede admitir la invocación del artículo 24 de la Constitución que para nada resulta vulnerado con la nota de calificación recurrida. Que procede mantener el criterio reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado, perfectamente fundamentada en Resoluciones de 4 de enero de 2002, 18 de marzo de 2000, 25 de febrero y 13 de abril de 1999, 10 de diciembre de 1998, entre otras, que defienden la excepcionalidad del expediente de dominio. 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 aprobación de derechos de terceros. Se impone, por tanto, una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación y en especial de las que defienden la propia hipótesis de interrupción del tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado puede accederse a la inscripción. Que en el presente supuesto no nos encontramos ante una interrupción de tracto sucesivo ya que el título alegado de dominio por el promotor consta debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad si bien respecto a la finca en él comprendida. Que no hay ninguna relación jurídico inmobiliaria que no haya tenido acceso al Registro que justifique la tramitación del presente expediente de conformidad al artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria. Que lo que se pretende es una rectificación de los asientos del Registro por error cometido en la escritura de compraventa que causó la inscripción 5.ª de la finca registral 6187, rectificación que deberá llevarse a cabo de conformidad con el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, con consentimiento de todos los titulares registrales o, en

su defecto, por resolución judicial. Dicha resolución judicial tendrá que ser sentencia firme recaída en juicio declarativo, según establece el mismo artículo 40 de la Ley Hipotecaria, todo ello en aplicación del principio general del derecho de seguridad jurídica, muy superior al de economía procesal. Principio de seguridad jurídica que se pone de manifiesto en la presunción de exactitud de los asientos del Registro establecida por la Ley Hipotecaria (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria); así como en el principio de legitimación registral como presunción a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 198, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 100 y 272 a 277 de su Reglamento y las Resoluciones de 18 de marzo de 2000 y 4 de enero de 2002.

1. Se debate en el presente recurso acerca de la posibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad el testimonio de un auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto interrumpido cuando la interrupción que se pretende subsanar consiste en el hecho de no haber tenido acceso al Registro una escritura por la que se rectificaba otra. La rectificación consistía en aclarar que la finca realmente adquirida no era la que se decía en la primera escritura, y que en su día se inscribió, sino otra distinta perteneciente a las mismas personas que otorgaron la primera como vendedores. La Registradora deniega la inscripción por entender que no hay verdadera y propia interrupción del tracto.

2. El defecto tiene que ser confirmado. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, entre las facultades calificadoras del Registrador cuando se trata de inscribir documentos judiciales consistentes en testimonio de autos recaídos en expedientes de dominio para la reanudación del tracto, está la de comprobar que ha habido efectivamente tal interrupción (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 18 de marzo de 2000 y 4 de enero de 2002). Sean cuales fueren los motivos que en su día impidieron la inscripción de la escritura de rectificación (el que no fuera otorgada por todos los sucesores de la titular registral y no se haya aportado la ratificación de los que faltan), no hay en este caso verdadera y propia interrupción del tracto, esto es, una cadena de transmisiones que no hayan tenido acceso al Registro y de las que no sea posible obtener la documentación adecuada a fin de que la finca aparezca inscrita a nombre de la persona de quien traiga causa el promotor del expediente. En cambio, se trata aquí de rectificar un error padecido en una escritura inscrita. El hecho de que el error se refiera precisamente a la finca objeto del contrato y que, por tanto, la finca realmente adquirida siga inscrita a nombre de su antiguo titular registral, y no al del adquirente, no permite acudir al recurso del expediente de dominio, que es institución cuya finalidad real está muy alejada de lo que el actor pretende.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, confirmando el defecto y la nota de la Registradora.

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, 16 de julio de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sra. Registradora de la Propiedad de Cuéllar.

MINISTERIO DE HACIENDA

16339 RESOLUCIÓN de 27 de junio de 2003, de la Dirección General del Patrimonio del Estado, por la que se hace público el Acuerdo de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa sobre criterios interpretativos en la aplicación de la tramitación de emergencia prevista en el artículo 72 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

La Junta Consultiva de Contratación Administrativa en la reunión de su Comisión Permanente celebrada el día 20 de junio de 2003, ha adoptado