

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5904** *Resolución de 22 de enero de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Madrid número 25, por la que se acuerda no proceder a la inscripción de un auto recaído en un expediente para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por doña M. G. A. contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad Interina de Madrid número 25, doña María Purificación García Hergueras, por la que se acuerda no proceder a la inscripción de un Auto recaído en un expediente para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

#### Hechos

##### I

En expediente de dominio 497/2007 para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido de dos fincas inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de doña L. A. U. y S. T. con fecha 11 de enero de 1967, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid, fue dictado Auto, de fecha 23 de marzo de 2009, en el que se dispuso declarar justificados los extremos alegados por los promotores del expediente y en consecuencia el dominio sobre las fincas descritas en el Hecho Primero de la resolución en las proporciones señaladas en el Auto, a favor de los promotores con carácter privativo. Del antecedente del Hecho Segundo del Auto resulta que los promotores del expediente afirman que adquirieron el dominio de las fincas con carácter privativo por herencia de don F. B. G., mediante escritura de aceptación de herencia, de 1 de abril de 2004, y que dichos promotores ignoran el título por el que don F. B. G. adquirió los bienes, si bien al menos desde 1969 tomó posesión de los dos inmuebles en concepto de dueño, posesión que vino detentando de forma pacífica, ininterrumpida y pública hasta su fallecimiento.

##### II

Presentado testimonio del referido Auto en el Registro de la Propiedad de Madrid número 25 fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Con fecha 11 de mayo de 2,009, ha sido presentado en este Registro de la Propiedad n.º 25 de Madrid, con el asiento 272 del diario 88, testimonio del Auto dictado con fecha 23 de marzo de 2009, por el Juzgado de Primera Instancia N.º 31 de Madrid, en el procedimiento expediente de dominio, reanudación del tracto registral interrumpido 497/2007. Previa calificación, se ha acordado no proceder a su inscripción, por los siguientes: Hechos y Fundamentos de Derecho. 1.º La titular doña L. A. U. S. del local comercial en la planta baja o primera de construcción, finca registral 23.208 y del piso bajo A en la planta baja o primera de construcción, finca registral 23.212, ambas de la casa sita en Madrid, en la calle de C. M., n.º 31, objeto del expediente, adquirió las mismas, en estado de casada con don A. G. de la P., en virtud de escritura otorgada en Madrid, el 31 de diciembre de 1949 ante el Notario don Rafael López de Haro y Moya, por la que compró la total casa de la que forman parte, y que motivó la inscripción 13.ª de dicha total casa o finca matriz., registral n.º 1.323, al folio 74 del tomo 133. En dicha escritura don A. declaró que el dinero invertido por su esposa en la compra procedía de sus bienes parafernales, extremo que no justifica por lo que la adquisición es ganancial y en consecuencia tiene que citarse al indicado don A. G. de la P. ya que sólo se ha citado en el expediente a doña L. A. U. S. (Artículo 202 de la Ley Hipotecaria). 2.º Los promotores del expediente afirman que adquirieron el dominio del local comercial en planta baja, finca registral 23208 y del piso bajo A en la planta baja finca registral 23.212, ambos

de la casa n.º 31 de la calle C. M. de Madrid, con carácter privativo por herencia de don F.B.G. mediante escritura de aceptación de herencia de 1 de abril de 2004, ignorando el título por el que éste adquirió dichas fincas, si bien al menos desde 1969 tomó posesión de los dos inmuebles en concepto de dueño, posesión que vino detentando de forma ininterrumpida, pública y pacífica hasta su fallecimiento, por lo que no se sabe de quién adquirió este señor las fincas. 3.º Habrá de complementarse el contenido del Auto, en el sentido de indicar el nombre de las personas de las que don F. B. G., adquirió las fincas, porque para que el expediente proceda tiene que haber interrupción del tracto sucesivo, y si las adquirió del titular registral o de sus herederos, el medio apropiado no es el expediente de dominio ya que no existe una auténtica interrupción del tracto, debiendo acudir al procedimiento correspondiente. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de octubre de 2000 y 4 de enero de 2002. Esta calificación no prejuzga la que resulte a la vista de los documentos que se aporten. Se procede a la prórroga del asiento de presentación que ha motivado este documento, de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...). Madrid, 27 de mayo de 2009. El Registrador Interino. (Firma ilegible). Fdo. María Purificación García Hergueras.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. G. A. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 26 de junio de 2009 argumentando: que el Registrador, en 1950, inscribió la escritura por la que el titular registral compraba la casa de cuya división provienen las fincas objeto del expediente de dominio, siendo entonces cuando debió denegarse la inscripción si no constaba justificado que el dinero de la compra procedía de bienes parafernales, o bien haber inscrito la compra con carácter ganancial; que, en todo caso, la citación al cónyuge ha quedado cumplida puesto que se ha realizado la citación por edictos a todas las personas interesadas y a los causahabientes de la titular registral; y que don F. B.G. no es el promotor del expediente sino sus herederos, que adquirieron las fincas por herencia de aquél mediante escritura pública de modo que no se puede exigir al promotor del expediente que determine o justifique las transmisiones intermedias operadas desde la última inscripción hasta la adquisición del derecho.

## IV

La Registradora emitió informe con fecha 31 de julio de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo, con entrada el 6 de agosto de 2009.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 20, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, 1407 del Código Civil en su redacción original, 95 y 96 del Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947 en su redacción original, anterior a la reforma operada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, 285 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de noviembre de 1882, 23 de abril de 1898, 30 de marzo de 1904, 28 de abril de 1941 y 18 de junio de 2002.

1. Son dos las cuestiones que se plantean en el presente expediente: si para inscribir un expediente de dominio para reanudación del tracto sobre una finca inscrita en el año 1948 a favor de mujer casada por título de compra en la que el marido declara que el dinero invertido procedía de los bienes parafernales de su esposa es necesario citar en el expediente expresamente al marido por entenderse que el bien es ganancial; y si es necesario determinar el nombre de las personas de las que adquirió las fincas el causante de los promotores del expediente de dominio.

2. Para aclarar el primer problema planteado debe, siempre al amparo de la legislación vigente en el momento de la inscripción (legislación que invoca sin especificar la Registradora en su nota), distinguirse entre naturaleza, régimen dispositivo y titularidad del bien. En efecto, desde un punto de vista civil material, no existiendo en el año 1948 norma

equivalente al actual artículo 1324 del Código Civil, la presunción de ganancialidad de los bienes comprados durante el matrimonio, consagrada en el entonces vigente artículo 1407 del Código Civil, hacía que el bien comprado por la esposa con dinero que no estuviese acreditado que fuera parafernalia o dotal debía presumirse ganancial, sin que fuese suficiente, a efectos de dicha acreditación, la confesión de privaticidad del marido.

Ahora bien, el hecho de que un bien se presuma o repute ganancial, tanto primitiva como actualmente, no debe traducirse necesariamente en que su titularidad registral corresponda a ambos cónyuges y, concretamente, en el caso que ocupa, según el artículo 95 regla segunda del Reglamento Hipotecario en su redacción de 1947 «Cuando en la adquisición por cualquiera de los cónyuges averse el otro que el precio o contraprestación es de la exclusiva propiedad del adquirente, sin acreditarlo, se practicará la inscripción a nombre de éste y se hará constar dicha circunstancia, sin que el asiento prejuzgue la naturaleza privativa o ganancial de tales bienes» y, conforme el artículo 96 –ya en su redacción de 1959– «los actos dispositivos... correspondientes a los bienes a que se refiere la regla segunda del artículo anterior se otorgarán por el cónyuge titular con el consentimiento del otro». De ambos artículos, pues, se desprende nítidamente que la titularidad registral corresponde al cónyuge adquirente, pero que en los actos dispositivos deben intervenir los dos. Por tanto, dado que el expediente de reanudación de tracto tiene por finalidad suplir los títulos traslativos intermedios, conforme a los requisitos exigidos por la legislación aplicable a los mismos, la citación que debe realizarse conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, es no sólo a quien sea titular registral, sino también a quien tiene que concurrir al acto dispositivo, esto es, al cónyuge o sus herederos, lo que no se ha realizado correctamente.

3. La segunda de las cuestiones planteadas en el expediente es la de dilucidar si, estando inscrita las fincas a favor de doña L. A. U. S. y habiendo hecho constar los promotores del expediente que adquirieron las mismas de don F. B. G., por título de herencia, es necesario que se declare de quién adquirió a su vez don F. B. G. dichas fincas. De conformidad con el artículo 285 del Reglamento Hipotecario, no puede exigirse a quien promueva el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho, de modo que el Auto por el que se ordena reanudar el tracto es, por sí solo, título hábil para practicar la inscripción en cuanto determina la titularidad dominical actual de la finca. Por lo que no puede exigirse al promotor del expediente de reanudación de tracto la acreditación de la cadena previa y sucesiva de transmisiones intermedias, ni los nombres de las personas que transmitieron las fincas al transmitente inmediato de las mismas, aunque sí –como se ha visto anteriormente– del titular registral y de su cónyuge cuyo consentimiento sea necesario para la disposición del bien cuya titularidad pretenda reanudarse en el expediente de dominio.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y confirmar la nota de calificación en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 22 de enero de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.