

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12440** *Resolución de 24 de julio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por la que se deniega la inscripción de un auto aprobatorio de expediente de dominio.*

En el recurso interpuesto por don F. V. V. A., Abogado, en nombre y representación de don F. J. A. T., don C. J. G. y doña M. J. C. C., contra la nota de calificación extendida por la Registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, doña María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, por la que se deniega la inscripción de un auto aprobatorio de expediente de dominio tramitado para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido.

#### Hechos

##### I

Mediante auto de 4 de octubre de 2011 del Juzgado Mixto número 1 de Sanlúcar de Barrameda, dictado en expediente de dominio para reanudación de tracto sucesivo, se declara justificada la adquisición en pleno dominio de la finca registral número 10.999 por don F. J. A. T., casado con doña L. M. R., y los esposos don C. J. G. y doña M. J. C. C., en la proporción de 51% a favor de don F. J. A. T., con carácter ganancial, y 49% a favor de don C. J. G. y su esposa, doña M. J. C. C. En la parte expositiva, el auto constata: Que don F. J. A. T. adquirió el 51% de la finca en estado civil de casado con doña L. M. R., con carácter ganancial, por compra a la mercantil «Construcciones Avisur, S.L.» mediante escritura pública de 27 de noviembre de 2008, autorizada por el notario don Ricardo Molina Aranda; que don C. J. G. y doña M. J. C. C. adquirieron el 49% restante también por compra a la mercantil «Construcciones Avisur, S.L.» mediante escritura pública de 18 de febrero de 2010, ante el notario antes referido; que actualmente consta como titular registral de la finca don M. R. R., según la inscripción primera vigente; y, que en el procedimiento se acordó citar como titular registral a los herederos legales o causahabientes de don M. R. J., y como persona de quien proceden los bienes a la entidad «Construcciones Avisur, S.L.».

##### II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda testimonio del auto referido, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el documento presentados a las doce horas y cincuenta minutos del día uno de febrero de 2012 bajo el asiento 367 del Diario 177, y teniendo en cuenta los siguientes: Hechos 1. Que en virtud de testimonio expedido el 10 de noviembre de 2011, por el Juzgado Mixto número 1 de Sanlúcar de Barrameda, se declara justificado el dominio por don F. J. A. T. en cuanto a un 51%, y por don C. J. G., en cuanto al 49% restante, sobre la finca registral 10.999, del término municipal de Sanlúcar de Barrameda. 2. Que del contenido del documento resulta que don F. J. A. T. adquirió su participación indivisa por compra a la entidad Construcciones Avisur, S.L. en virtud de escritura pública de fecha 27 de noviembre de 2008, ante el Notario don Ricardo Molina Aranda; y don C. J. G., la suya por compra a la misma entidad en virtud de escritura pública de 18 de febrero de 2010, ante el citado notario. 3. Que de los antecedentes del Registro resulta que con fecha 31 de julio de 2003, y bajo el asiento 367 del diario 141, fue presentada copia de la escritura otorgada el 26 de junio de 2003, ante el notario de esta Ciudad, don Ricardo Molina Aranda, por la que doña Caridad y doña Ramírez Gómez, doña Concepción, doña Rosario, don Manuel, doña Caridad, don

José, doña Dolores, don Antonio, doña Rocío, doña María del Carmen y doña Milagros B. R., don Isaac B. G., doña Dolores, don Jan Manuel y don David B. R., y don Antonio D. O. Ceden a Construcciones Avisur, S.L. un solar... del término municipal de Sanlúcar de Barrameda, finca registral 10.999. En cuanto a dicho documento no se practicó operación alguna al no contener acto o contrato relativo al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y a virtud de los cuales se constituya, transmita, modifique o extinga algunos de tales derechos (artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria) y si tan solo una cesión de derechos hereditarios a los efectos de una posterior formalización de la partición de las herencias a que el documento se refiere. 4. Aparece presentada bajo el asiento 268 del Diario 177, copia de la escritura otorgada el 27 de noviembre de 2008 ante el Notario de esta ciudad don Ricardo Molina Aranda, número 3.120 de protocolo, por la que Construcciones Avisur, S.L., declara la obra nueva sobre la finca registral 10.999, de la segunda fase de un Conjunto Urbanístico sita en esta Ciudad... constituyéndolo seguidamente en régimen de propiedad horizontal, formando dos viviendas unifamiliares tipo dúplex, señaladas con los números 1 y 2 -11 y 12- de la primera fase de dicho Conjunto Residencial. 5. Aparece presentada bajo el asiento 369 del diario 177, copia de la escritura otorgada el 27 de noviembre de 2008, número 3121 de protocolo, por la que Construcciones Avisur, S.L. vende a don F. J. A. T., la vivienda familiar tipo Dúplex, número 2 -12 de la primera fase- del Conjunto Urbanístico sita en esta ciudad... procedente de la registral 10.999. 6. Aparece presentada bajo el asiento 370 del diario 177, copia de la escritura otorgada el 18 de febrero de 2010, ante el notario de esta ciudad don Ricardo Molina Aranda, número 321 de protocolo, por la que Construcciones Avisur, S.L., vende a don C. J. G. y su esposa doña M. José C. C., entre otras, la vivienda unifamiliar tipo dúplex, número 1 -11 de la primera fase- del Conjunto Urbanístico sito en esta ciudad... procedente de la registral 10.999. Fundamentos de Derecho. Los artículos 18 párrafo primero y artículo 20 en sus párrafos primero, segundo y último de la Ley Hipotecaria, 98, 100 del Reglamento Hipotecario. Conforme a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución de 22 de diciembre de 2010) y las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 1910, 21 de febrero de 1919 y 7 de marzo de 1996, el expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo sólo debe utilizarse, dado su carácter excepcional, en los supuestos en los que, efectivamente, haya existido dicha interrupción del tracto por no existir ningún documento público que permita el acceso al Registro de las sucesivas transmisiones. Para subsanar actualmente la falta de tracto sería necesario otorgar la escritura de aceptación y adjudicación de herencia del titular registral, en la que compareciesen como titulares civiles Construcciones Avisur, S.L. y los Señores A., G., etc., a efectos de subsanar dicha interrupción de tracto, que aparece documentada públicamente en las escrituras citadas en esta nota y que constan presentadas en este Registro, y acompañar, para su inscripción posterior, las demás escrituras de obra nueva, propiedad horizontal y compraventas. Vistos los preceptos invocados, las Sentencias del Tribunal supremo y la Resolución de la Dirección General, y en virtud de lo anteriormente expresado, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador que suscribe acuerda denegar la inscripción por el defecto de no ser el expediente de dominio en este caso el medio apropiado para rectificar el Registro, al no existir una verdadera interrupción de tracto, por haber adquirido la finca la entidad Construcciones Avisur, S.L. mediante escritura pública directamente aplicable conforme a los artículos 3 y 14 de la Ley Hipotecaria, y 33 y 34 de su Reglamento, que sería la escritura de aceptación de herencia antes citada. Contra esta (...) En Sanlúcar de Barrameda, a 18 de febrero de 2.012. La Registradora. (Firma ilegible y sello del Registro). Doña María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa».

III

Notificada la anterior nota de calificación al presentante el 1 de marzo de 2012, éste instó la calificación sustitutoria, confirmando en todos sus extremos el registrador de la Propiedad de San Fernando número 2, mediante nota de 28 de marzo de 2012, la nota de calificación ahora recurrida y, por tanto, haciendo constar que solo falta otorgar, o

presentar a Registro, la oportuna escritura de aceptación de herencia para que se puedan practicar en el Registro las operaciones oportunas, al no existir una verdadera interrupción del tracto por haber adquirido la mercantil directamente de los herederos del titular registrador.

## IV

Notificada la confirmación de la nota de calificación el 11 de abril de 2012, don F. V. V. A., en representación de don F. J. A. T., don C. J. G. y doña M. J. C. C., interpone recurso ante esta Dirección General mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda el 10 de mayo de 2012 en el que hace constar: «1.º No puede considerarse que exista un obstáculo registral que impida la inscripción de la resolución judicial, cuando la información utilizada sólo aparece en un asiento de presentación del Libro Diario de fecha 31 de julio de 2003 caducado. Los asientos de presentación del Libro Diario tienen un plazo de vigencia conforme a lo establecido en el artículo 17.2 de la Ley Hipotecaria de sesenta días. Por ello, debemos deducir que el contenido del asiento utilizado no estaba vigente. Los asientos que tienen un plazo legal de duración y, éste lo tiene conforme a lo establecido en el citado artículo 17.2 de la Ley Hipotecaria, caducan automáticamente transcurrido el mismo, caducidad que determina su extinción. La extinción de un asiento conlleva la cesación de todos sus efectos. Ello permite llegar a la conclusión de que la información contenida en el asiento de presentación caducado no es bastante para considerar que existe un obstáculo que surge del Registro de la Propiedad que impida la inscripción del documento judicial, conforme a lo establecido en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Así lo entendió el Registrador de la Propiedad don Jesús María Ducay López, registrador que fue del Registro de la Propiedad de la ciudad de Sanlúcar de Barrameda, quien, al expedir la certificación registral prevista para la tramitación del expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, no hizo mención alguna al contenido del asiento de presentación número 367 del diario 41; 2.º La información obtenida por la registradora del asiento de presentación es incompleta y, por ello ha inducido a error a la registradora en el momento de la calificación del documento judicial. La escritura presentada por la entidad «Construcciones Avisur, S.L.» el día 31 de julio de 2003, es una escritura de cesión de derechos hereditarios en virtud de la cual cinco de los ocho hijos de los titulares registrales, transmitieron a la entidad «Construcciones Avisur, S.L.» sus derechos sobre la herencia de sus padres, don M. R. J. y doña D. G. D., titulares de la finca registral número 10.999. El documento que fue presentado no es un título bastante que hubiera permitido a la entidad «Construcciones Avisur, S.L.» el otorgamiento de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia de los titulares registrales y, por ende, de la adquisición de la finca. El hecho que tres de los ocho hijos de los titulares registrales no comparecieran al otorgamiento de la escritura pública de cesión de derechos hereditarios, impide el otorgamiento de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia e, impide a la entidad «Construcciones Avisur, S.L.» tener un título formal suficiente para adjudicarse la finca registral objeto del presente recurso. La no comparecencia en el otorgamiento de parte de los herederos de los titulares registrales, deja sin fundamento la denegación de la inscripción del documento judicial. La registradora no puede pretender, porque lo impide el artículo 285 del Reglamento Hipotecario, exigir a mis representados como promoventes del expediente de dominio, «que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho» (sic); 3.º.— Existencia de tres transmisiones. El expediente de dominio pretende suplir las tres transmisiones que faltan para poder inscribir en el Registro de la Propiedad el título de adquisición de los recurrentes. Existen tres transmisiones que no están inscritas: a) La transmisión de la finca de los titulares registrales al heredero o herederos adjudicatarios de la misma. Para ello hubiera sido necesario el otorgamiento de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada por todos los herederos de los titulares registrales. b) La transmisión del heredero o herederos adjudicatarios de la finca a favor de la entidad «Construcciones Avisur, S.L.», de la que traen causa los recurrentes.—Una

vez adjudicada la finca, el heredero adjudicatario debería haber otorgado la escritura de transmisión necesaria para que la entidad «Construcciones Avisur, S.L.» hubiera inscrito a su favor el dominio de la finca registral 10.999.–e) La transmisión por la entidad «Construcciones Avisur, S.L.» a favor de los recurrentes de la finca registral (vid. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 y 20 de junio de 2002, 23 de septiembre de 2003, y 3 de febrero de 2004; y 4.º La registradora se fundamenta para denegar la inscripción en la Resolución de esta Dirección General de fecha 22 de diciembre de 2010, no aplicable al presente caso porque los promoventes del expediente no adquirieron directamente del titular registral, ni tampoco adquirieron de los herederos de éstos –supuesto contemplado en la Resolución de 22 de diciembre de 2010–, sino que adquirieron de una tercera persona, la entidad mercantil «Construcciones Avisur, S.L.», quien les transmitió la finca registral objeto del recurso en la proporción indicada en la Resolución Judicial. Los recurrentes han adquirido de un tercero y, no tienen causa directa ni con los titulares registrales, ni con sus herederos, por lo que existe una evidente interrupción del tracto registral, no estando obligados, conforme a lo establecido en el artículo 285 del Reglamento Hipotecario, como promoventes del expediente de dominio, a completar los títulos que harían posible la inscripción de las tres transmisiones pendientes».

V

La Registradora emitió informe el día 22 de mayo de 2012, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada y alegando: Que la escritura de cesión de derechos hereditarios que se aporta junto al recurso no pudo ser leída al tiempo de la calificación porque fue retirada en el año 2003; que esa escritura de cesión no era título hábil para poder inscribir la finca a favor de la cesionaria; que la razón por la que no se inscribe es porque no ha habido efectiva interrupción del tracto, al existir documentos públicos traslativos del dominio de la finca; que el recurrente reconoce que sólo cinco de los ocho hijos del titular registral transmitieron su derecho hereditario, razón por la cual la sociedad, por sí sola no podía otorgar la escritura de partición de herencia, debiendo saber el recurrente, en consecuencia, cuáles son los medios que el Código Civil y la Ley de Enjuiciamiento Civil conceden a los herederos para lograr la partición de una herencia cuando los herederos no se avienen a ello, pretendiendo, en consecuencia, el recurrente obtener la inscripción de las fincas a favor de sus clientes sin intervención de los tres herederos que no transmitieron su derecho en la escritura aportada; y que el recurrente desvirtúa su propia actuación de incoación de un expediente de dominio desde el momento en que tiene en su poder al menos uno de los títulos que acreditan que no se ha interrumpido el tracto.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 18, 40, 199, 201, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51, 100, 286 y 436 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de esta Dirección General de 30 de mayo de 1988, 1 de junio de 1996, 18 de marzo y 9 de octubre de 2000, 7 de julio de 2001, 4 de enero de 2002, 1 de abril, 23 de septiembre y 15 de noviembre de 2003, 31 de enero, 3 de febrero, 14 de abril, y 5 de noviembre de 2004, 24 de febrero de 2006, 14 de abril, 17 de agosto y 7 y 9 de septiembre de 2009, 3 de mayo y 10 de agosto de 2011 y 17 de febrero de 2012.

1. En el presente expediente, se pretende la inscripción de un auto aprobatorio de expediente de dominio por el que se declara justificada la adquisición del dominio de una finca a favor de dos determinadas personas, para sus correspondientes sociedades de gananciales, por sendas compras de sus respectivas participaciones a una sociedad mercantil, constando que la finca se encuentra inscrita a favor de persona distinta de dicha sociedad. La registradora suspende la inscripción porque entiende que no existe verdadera interrupción del tracto sucesivo sobre la finca, puesto que de los antecedentes del Registro resulta que el 31 de julio de 2003 se extendió un asiento de presentación relativo a una escritura por la que se cedían derechos hereditarios sobre la finca objeto del expediente a favor de la sociedad mercantil que luego vendió a los promotores del expediente, escritura respecto de la que no se practicó operación alguna por no contener

acto o contrato relativo al dominio o derechos reales sobre inmuebles sino sólo una cesión de derechos hereditarios a los efectos de una posterior formalización de la partición de herencia. El recurrente, por su parte, alega que el asiento de presentación a que alude la registradora está caducado y no debe ser tenido en cuenta y que, además, refiere a una escritura de cesión parcial de derechos hereditarios, a la que no concurrían todos los sucesores del titular registral.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») 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 (téngase en cuenta que en el supuesto de hecho que ha provocado el presente la finca consta inscrita a nombre de un titular casado), 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.a y 4.a 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), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. De ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio, cuando el promotor sea causahabiente del titular registral o adquirente directo del citado causahabiente ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar los títulos intermedios.

3. Sin embargo, en concreto, en el presente expediente no puede sostenerse que no ha existido efectiva interrupción del tracto para impedir el acceso a Registro del auto calificado negativamente. En efecto, no resultando extremo alguno sobre la eventual cadena ininterrumpida de transmisiones en el contenido del auto objeto de calificación, el único dato que permitiría considerar que no ha existido efectiva interrupción del tracto es la constancia de un asiento practicado en el Libro Diario, extendido en el año 2003 y no vigente, del que resulta que en su día se presentó una escritura de cesión de derechos hereditarios sobre la finca registral objeto del expediente a favor de la mercantil que, según el auto, vendió a los promotores del mismo.

Además de lo razonado, en el presente caso, el asiento de presentación no ofrece el contenido suficiente para afirmar que la mercantil que vendió a los promotores adquirió todos los derechos hereditarios del titular registral sobre la finca cuyo tracto se reanuda, insuficiencia que queda confirmada al aportar el recurrente el contenido de la escritura referida, de la que resulta que no intervenían todos los herederos del titular registral.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación 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, 24 de julio de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.