

Requisitos previos a la toma de acuerdos sociales son el depósito de cuentas anuales y hacer constar tal falta conforme al artículo 108.4.º R.R.M.

Resolución de 11 de marzo de 2000
(BOE 30-3-2000).

DISOLUCION Y EXTINCION DE S.A.

La extinción de una S.A. supone la liquidación total de su patrimonio, lo que se ha de reflejar con todo detalle en el balance final, sin que pueda admitirse que después de una liquidación se haga alusión a la existencia de créditos o deudas pendientes.

B) RESOLUCIONES COMENTADAS

Por FRANCISCO CORRAL DUEÑAS y JESÚS GONZÁLEZ GARCÍA

REANUDACION DEL TRACTO. EXPEDIENTE DE DOMINIO.—EL CAUCE REANUDADOR DEL EXPEDIENTE ES EXCEPCIONAL Y SOLO DEBE APLICARSE CUANDO NO SEA POSIBLE REANUDAR EL TRACTO MEDIANTE LA INSCRIPCION DE LOS TITULOS INTERMEDIOS. (RESOLUCIONES DE 3 DE ABRIL DE 1999, BOE DE 25 DE MAYO 1999, Y DE 7 DE ENERO DE 2000, BOE DE 16 DE FEBRERO DE 2000).

RESOLUCION 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 señor 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 establecidos 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 exlimitación 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 tiene 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 (art. 1.280.1.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 1.278 y 1.279 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 1.280 del Código Civil (como señala el Tribunal Supremo en sentencias de 6 de octubre de 1965, 28 de octubre de 1968, 30 de mayo y 30 de junio de 1982) no modifica el artículo 1.278 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 llegando 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, en 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 artículos 24 de la Constitución Española, 1.279 y 1.280 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 éste 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 aquél 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 olvidado.

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 sigs., 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.

RESOLUCION de 7 de enero de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña María Rosa Reviejo Lamas contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cebreros, don Enrique Rajoy Brey, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María Rosa Reviejo Lamas contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cebreros, don Enrique Rajoy Brey, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos.—I. En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Avila se tramitó expediente de dominio número 65/95, promovido por doña María Rosa Reviejo Lamas para reanudar el tracto sucesivo interrumpido de la finca registral número 3.756, inscrita en el Registro de la Propiedad de Cebreros a nombre de doña Felisa Reviejo González.

El 12 de junio de 1996 recayó auto en dicho expediente, en el que tras hacerse constar en los fundamentos de Derecho que la finca objeto de la litis fue adquirida por la promotora del expediente en virtud de legado instituido a su favor por su tía doña Felisa Reviejo González (titular registral) en testamento abierto otorgado ante el Notario de Cebreros, don Manuel Nogales Barquero, el 22 de agosto de 1979, número 745 de su protocolo, y que la misma falleció el 9 de octubre de 1984, se declara justificado el pleno dominio de doña María Rosa Reviejo Lamas sobre la referida finca y se acuerda la inscripción de dicho dominio a su favor en el Registro de la Propiedad, así como que se proceda a la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

II. Presentado el testimonio del referido auto en el Registro de la Propiedad de Cebreros, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento por el defecto insubsanable de figurar la finca inscrita a nombre de la causante doña Felisa Reviejo González, de quien la adquirió por herencia doña María Rosa Reviejo Lamas, persona que incoa el expediente de dominio, siendo el título hereditario el único hábil para inscribir el dominio de la interesada, pues el tracto sucesivo no se ha interrumpido, artículo 40 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 15 de noviembre de 1990, 21 de junio de 1991 y 1 de junio de 1996.

Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo en la forma y plazos que determinan los artículos 66 LH y 112 y siguientes de su

Reglamento. Cebreros, 28 de agosto de 1996.—El Registrador. Firmado: Enrique Rajoy Brey.»

III. Doña María Rosa Reviejo Lamas interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación, y alegó: Que el Registrador de la Propiedad, haciendo caso omiso de una resolución judicial firme, denegó la inscripción, alegando, de forma imprecisa, que el único título válido para la inscripción de dominio era el de heredero, que precisamente es el título que esgrime la recurrente, si bien filtrado a través del expediente de dominio.

Que del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y del artículo 283 del Reglamento Hipotecario resulta que el testimonio del auto recaído en el expediente es título hábil para la inscripción.

Que según Resoluciones de 30 de julio de 1993 y 12 de febrero de 1996, los Registradores de la Propiedad están obligados a cumplir las resoluciones firmes, incluidas las dictadas en procedimientos de jurisdicción voluntaria, y sólo muy limitadamente están sujetas a calificación registral, sin que pueda cuestionarse si los fundamentos jurídicos en que el Juzgador basa su fallo se ajustan o no a Derecho o si los trámites procesales se han cumplido regularmente.

IV. El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1. Que la calificación recurrida no excede de lo que en el ámbito de los documentos judiciales se reconoce a los Registradores de la Propiedad, toda vez que se trata de un supuesto de imposibilidad de inscripción en virtud de un obstáculo surgido del mismo Registro: Inexistencia de tracto sucesivo interrumpido. 2. Que los artículos 201 de la Ley Hipotecaria y 283 de su Reglamento no son de aplicación, ya que se refieren al expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, circunstancia que en este caso no se da, porque, como reconoce la propia recurrente, ésta ha adquirido el derecho de propiedad de la actual titular registral. 3. Que, como señaló la Resolución de 1 de junio de 1996, el expediente de dominio no es, en este caso, el cauce adecuado para obtener la inscripción a favor del titular extrarregistral, sino que ésta ha de discurrir por los cauces ordinarios a través del título material y formal adecuado (arts. 2 y 3 de la Ley Hipotecaria) o declaración judicial de su existencia obtenida en juicio contradictorio que asegure al titular registral la tutela jurisdiccional de su derecho (arts. 24 de la Constitución y 40 de la Ley Hipotecaria).

V. La Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Avila informó sobre los trámites seguidos en el expediente de dominio.

VI. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León revocó la nota de calificación, fundándose en: Que no debe olvidarse que el expediente de dominio no sólo tiene la finalidad de reanudar el tracto sucesivo interrumpido, sino que, primordialmente, es un medio inmatriculador, y lo que sirve para inmatricular ha de servir para inscribir.

Que en el presente caso aparece clara la titulación material y formal que funda la declaración judicial de dominio y diferir la cuestión a la jurisdicción contenciosa cuando en el expediente de jurisdicción voluntaria no han formulado oposición los interesados en la misma, que han sido citados en legal forma, parece contrario a las reglas de la economía procesal, ya que el proceso debe reservarse para aquellas hipótesis en que la existencia de conflicto aparezca realmente confirmada.

VII. El Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que nadie ha cuestionado la validez de la resolución ju-

dicial, sino la idoneidad para la inscripción que se interesa, sin que pueda aceptarse el razonamiento del auto de que «lo que sirve para inmatricular también ha de servir para inscribir», ya que son dos actos diferenciados entre los que no procede aplicar el aforismo de que quien puede lo más puede también lo menos, ya que mientras la inmatriculación permite el acceso de una finca al Registro y proclama su titularidad dominical sobre la misma, la inscripción de la transferencia del dominio inscrito a favor de otra persona, como en el presente caso, además de efectuar esa proclamación, impone la extinción de la inscripción anterior en cuanto a tercero (art. 76 de la Ley Hipotecaria), por lo que su práctica se rige por otros principios, como el de tracto sucesivo, que garantizan la tutela del derecho inscrito, amparado por la presunción de legitimación registral (arts. 38 y 1.3 de la Ley Hipotecaria), y es para procurar esta garantía al titular registral, inexistente en el supuesto de inmatriculación, y para dar cumplimiento al artículo 24 de la Constitución, para lo que el legislador exige en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria que la rectificación de asientos registrales, en defecto del consentimiento del titular registral, se realice en virtud de resolución judicial recaída en juicio contradictorio.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 24 de la Constitución; 40 y 200 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de agosto de 1983, 30 de mayo de 1988, 5 de julio de 1991 y 7 de julio de 1997:

1. Son hechos a tener en cuenta en el presente recurso: *a)* Se presenta en el Registro de la Propiedad testimonio de auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido de una finca en el que se declara justificado el pleno dominio sobre la misma de la promotora del expediente y se acuerda la inscripción de dicho dominio a su favor, así como que se proceda a la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la Ley Hipotecaria. *b)* En el mismo auto se indica que la finca en cuestión fue adquirida por la promotora en virtud de legado instituido a su favor por la actual titular registral. *c)* El Registrador deniega la inscripción del referido testimonio del auto por el defecto insubsanable de figurar la finca inscrita a favor de la persona de quien la adquirió por herencia la promotora del expediente, siendo el título hereditario el único hábil para inscribir el dominio de la interesada, pues el tracto sucesivo no se ha interrumpido.

2. Como ya declaró la Resolución de este Centro Directivo de 30 de mayo de 1988, una de las finalidades del expediente de dominio, según la legislación hipotecaria, es la de servir de cauce apropiado para declarar —a los solos efectos de posibilitar la inscripción— la efectiva adquisición por el promotor del expediente del dominio invocado, pero sólo en aquellos casos en que dicha adquisición no trae causa directa de un titular inscrito, ya que uno de los requisitos básicos para que el expediente pueda cumplir su función es que se haya producido una ruptura en el tracto registral de la finca y no una sucesión de titularidades inmediatas, como aquí sucede, al haber adquirido el promotor del expediente directamente del titular registral. En tal hipótesis, el problema a solventar no es el de reanudación del tracto, sino el de la falta de acreditación suficiente del acto transmisivo a favor del interesado (art. 3 de la Ley Hipotecaria), el de falta de título formal adecuado para la inscripción, el cual se logrará a través del reconocimiento y pública documentación de dicho acto voluntariamente otorgado por el transferente o, en este caso, por

los herederos de éste (posiblemente mediante la formalización de la correspondiente escritura de entrega de legado), o mediante la debida declaración judicial de su existencia obtenida en juicio contradictorio correctamente enablado que asegure convenientemente la tutela jurisdiccional del derecho del transmitente (arts. 24 de la Constitución y 40 de la Ley Hipotecaria).

3. Por último, no cabe admitir, tal como alega la promotora del expediente, que la negativa del Registrador a inscribir éste suponga una extralimitación de la función calificadora, limitada, en cuanto a los documentos judiciales, a los extremos que resultan del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, precisamente por darse uno de ellos, el obstáculo registral de la inexistencia de tracto sucesivo interrumpido.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el auto apelado y confirmando la nota del Registrador.

Madrid, 7 de enero de 2000.—El Director general, *Luis María Cabello de los Cobos y Mancha*.

Excmo. Señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

COMENTARIO

Tanto los supuestos de hecho como la solución adoptada son iguales prácticamente en ambas Resoluciones, por lo que se hace un comentario común.

Es indudable la importancia que tiene en nuestro sistema hipotecario el principio de tracto sucesivo. Al haberse adoptado la técnica de registración por fincas, el historial jurídico de las mismas arranca desde su inmatriculación y sigue en lo sucesivo de forma que los siguientes titulares han de eslabonarse los unos con los que les sucedan, de modo que, como dice Roca SASTRE, el transferente de hoy sea el adquirente de ayer y el titular inscrito actual sea el transferente de mañana. El tracto sucesivo que se refleja en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria tiene por tanto como objeto mantener el orden regular de los titulares registrales sucesivos, de manera que todos los actos dispositivos formen un encadenamiento, sin que deba romperse esa continuidad.

Sin embargo, dada la voluntariedad de la inscripción, la ruptura aparece de vez en cuando por diversas causas, bien sea por desidia o por ignorancia, originando la lamentable consecuencia de que se interrumpa el curso registral de la finca por falta de propietarios intermedios; esto perjudica evidentemente al adquirente posterior que, deseoso de acogerse a las garantías de la publicidad registral, encuentra obstaculizado su propósito por la falta de esos necesarios eslabones.

En principio, la forma normal de salvar esa interrupción consistiría en practicar todas las inscripciones intermedias. A veces, esto no es posible o resultaría excesivamente complicado, cuando el último asiento vigente es muy antiguo y hay varias transmisiones intermedias no conocidas. Por ello en la Ley de Reforma Hipotecaria de 1944 se regularon los medios de reanudación de la vida registral de las fincas a que se refiere el actual artículo 200 de la Ley y que son, es sabido, el expediente de dominio y el acta de notoriedad.

La doctrina consideró justificada la introducción de esta nueva normativa que facilitaba la reanudación de la vida registral interrumpida, aceptándola de

modo favorable, aunque expresando alguna justificada reticencia. Así, SANZ FERNÁNDEZ dijo que, si bien esta reanudación es indispensable y se debe facilitar, puede ocurrir que si se admite con toda amplitud, permitiéndola cualquiera que sea en número de transmisiones habidas y el tiempo que haya transcurrido, se puede dar lugar a que este procedimiento se convierta en fácil medio de burlar la ley.

Y RAMÓN DE LA RICA opinó que la reanudación del tracto es un arma de doble filo: Si se imposibilita, el Registro languidece, perpetuando cosas inexistentes, y si se facilita demasiado, pierde prestigio la Institución; por otro lado, los propios interesados, sabiendo que en cualquier momento pueden recomponer los eslabones rotos, es fácil que se abstengan de titular e inscribir sus derechos, dejándolo solo para casos de necesidad.

Lo que resalta de los dos casos que se contemplan en estas Resoluciones es que los interesados, teniendo a mano la posibilidad de obtener los deseados asientos por el medio sencillo de proceder a la titulación omitida de la inmediata transmisión, dan el rodeo del expediente de dominio, doblemente inexplicable por más lento y costoso, por lo que ha resultado no sólo desproporcionado sino, además, inadecuado, tal como se ha declarado en definitiva. Mucho más fácil era otorgar o una escritura de compra o la de entrega de legado en el otro caso.

Bien claramente dice el apartado a) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria que cuando la inexactitud proviene de no haber tenido acceso al Registro un acto transmisivo, la rectificación ha de tener lugar, primero, por la toma de razón del título correspondiente y sólo cuando esto no sea posible se acudirá a los medios reanudadores del Título IV.

La Dirección General ya lo declaró en la Resolución de 30 de mayo de 1988 en la que se confirmó la nota del Registrador. Se negó la inscripción de un expediente de dominio para reanudar el tracto instado por una persona que alegaba haber adquirido el dominio directamente en los titulares registrales por un título de compra que no formalizó documentalmente por haber fallecido en el período intermedio uno de los transmitentes; se declara que estos procedimientos de reanudación sólo pueden utilizarse en las hipótesis en que la adquisición no trae causa del título inscrito ya que entonces el único problema a solventar sería la falta de acreditación suficiente del acto transmisivo mediante el correspondiente documento público otorgado, sea por el transmitente o por sus herederos.

La misma línea se sigue en la Resolución de 21 de junio de 1991, donde se confirmó la negativa del Registro a inscribir un expediente de dominio para reanudar el tracto por no ser el procedimiento idóneo, ya que no hay ningún tracto que restaurar al manifestar el promotor del expediente que ha adquirido por compra a una heredera del titular registral. El procedimiento de reanudación del tracto sucesivo en nuestra legislación, declara la Dirección, tiene un carácter excepcional dadas las graves consecuencias que puede acarrear para el actual titular registral al que se cancela el asiento extendido a su favor y además porque, utilizado abusivamente, puede ser también un medio de dejar incumplidas obligaciones de tipo fiscal, todo lo cual exige que los Registradores ejerciten su función calificadora con sumo cuidado, comprobando el cumplimiento de las formalidades y requisitos legales para evitar de esta manera las perniciosas consecuencias que podrían producirse. Uno de los requisitos básicos, se concluye, para que el expediente de dominio pueda cumplir aquí su función, es que se haya producido una verdadera rup-

tura del tracto registral de la finca y no un simple fallo en la titularidad, que se suplirá con la suficiente acreditación del acto transmisivo.

Normalmente, y aquí no podía faltar, los recurrentes alegan extralimitación de las facultades del Registrador al calificar negativamente documentos judiciales. En las dos Resoluciones que comentamos se da el mismo dato y hay apoyo en los respectivos Autos presidenciales. Sin embargo, es también firme la doctrina de la Dirección General al respecto, y aquí se confirma en el sentido de que no cabe admitir la alegación de los recurrentes, ya que hay un respeto a lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento en cuanto que no se discute para nada la declaración de dominio ni se entra en la fundamentación del fallo, sino que simplemente se atiende a uno de los extremos de dicho precepto que es el obstáculo registral de la inexistencia del tracto interrumpido que se alega.

F. C. D.

PARTICIPACIONES. RESTRICCIONES A SU TRANSMISION. SUSPENSION DEL REMATE. EN CASO DE EJECUCION FORZOSA LOS ESTATUTOS PUEDEN CONTEMPLAR LA SUSPENSION DEL PROCEDIMIENTO DE APREMIO PARA QUE LOS SOCIOS O LA SOCIEDAD EJERCITEN SU DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE, EL CUAL PREVALECE SOBRE EL DERECHO DEL REMATANTE EN LA SUBASTA. «...CUANDO LA EVOLUCION JURIDICO-SUSTANTIVA NO VAYA ACOMPAÑADA DEL PARALELO DESARROLLO PROCEDIMENTAL, LA RECONOCIDA LICITUD DEL DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE DE CARACTER PREVIO IMPONE LA NOTIFICACION PREVIA A LA EJECUCION JUDICIAL CON SUSPENSION DE ESTA DURANTE LOS PLAZOS ESTATUTARIAMENTE PREVISTOS, CUYA DURACION NO PODRA REBASAR DE LA ADECUADA A LA FINALIDAD PRETENDIDA...» (RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 13 DE OCTUBRE DE 1998. BOE DE 7 DE NOVIEMBRE DE 1998.)

RESOLUCION de 13 de octubre de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Juan Carlos Sánchez Manzanal, como administrador solidario de «Artesanía del Barro para el Restaurante, Sociedad Limitada», contra la negativa de doña Isabel Adoración Antoniano González, Registradora Mercantil de Madrid, número 1, a inscribir una escritura de constitución de una Sociedad de Responsabilidad Limitada.

Hechos.—I. El 7 de marzo de 1995, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, don Francisco José López Goyanes, se constituyó la entidad mercantil «Artesanía del Barro para el Restaurante, Sociedad Limitada». En el artículo 34 de los Estatutos sociales se establece: «El derecho de preferente adquisición en los términos que resultan del artículo 20 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, es igualmente aplicable al caso de subasta judicial de participaciones por deudas de cualquier socio. En consecuencia, la adjudicación definitiva de las participaciones que fueren subastadas quedará condicionada al ejercicio del derecho que asiste a los demás socios y a la Sociedad para llevar a cabo su adquisición, entendiéndose en este evento que el precio fijado en el remate es el precio en el que han de adquirirse las participaciones que fueron objeto de subasta.»