

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

A cargo de ANTONIO DE LJEYVA Y ANIDIA
Registrador de la Propiedad

DERECHO HIPOTECARIO

1. TRANSCURRIDO EL PLAZO SEÑALADO PARA LA RECONSTITUCIÓN DE UN REGISTRO DE LA PROPIEDAD DESTRUIDO, NO PUEDE REINSCRIBIRSE AL AMPARO DEL ARTÍCULO 13 DE LAS LEYES DE 15 DE AGOSTO DE 1873 Y 5 DE JULIO DE 1938, UNA ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE UNA FINCA QUE APARECE INSCRITA A FAVOR DE LA HIJA Y HEREDERA DEL TRASMITENTE: *La finca adquirida en 19 de noviembre de 1935 fue inscrita en el Registro de la Propiedad destruido en la guerra de liberación sin que durante el período de reconstitución de dicha oficina, procurase la compradora la reinscripción a su favor del título de compra. Ello permitió a los herederos del vendedor reinscribir el mismo inmueble a nombre del causante y hacer constar después la transmisión «mortis causa» a favor de su hija y heredera, creando un obstáculo que impide el acceso al Registro del derecho de la propietaria, mientras los Tribunales no acuerden su rectificación o cancelación de conformidad con lo dispuesto en los artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria.* (Resolución de 19 de noviembre de 1962; B. O. de 3 de diciembre.)

2. EL TITULAR DEL DOMINIO DE UNOS INMUEBLES ADQUIRIDOS DE PERSONAS QUE NO APARECEN COMO PROPIETARIOS DE LAS FINCAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD POR NO HABER TENIDO ACCESO ALCUNA DE LAS RELACIONES JURÍDICAS INTERMEDIAS PODRÁ RECTIFICAR EL REGISTRO Y OBTENER LA INSCRIPCIÓN A SU FAVOR MEDIANTE LA RESOLUCIÓN JUDICIAL QUE ASI LO ORDENE, A QUE SE REFIERE EL NÚMERO 3 DEL APARTADO a) DEL ARTÍCULO 40 DE LA LEY HIPOTECARIA, SIN QUE TENGA QUE ACUDIR CON ANTERIORIDAD A LOS PROCEDIMIENTOS QUE EL ARTÍCULO 200 DE LA MISMA LEY ESTABLECE PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO.

A) Según el artículo 39 de la Ley, por inexactitud registral se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscritos exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, y en el artículo siguiente se comprenden los diferentes procedimientos que según su naturaleza u origen pueden ser utilizados por los interesados para lograr la concordancia y señala para el caso debatido los tres siguientes:

- a) La toma de razón del título correspondiente si hubiere lugar a ello.
- b) La reanudación del tracto sucesivo con arreglo a lo dispuesto en el título sexto de la Ley, y
- c) Por resolución judicial que ordene la rectificación.

B) De los preceptos contenidos en las disposiciones hipotecarias no aparece que haya de acudirse con preferencia al expediente de dominio o acta de notoriedad para lograr la concordancia entre el Registro y la realidad, y la propia exposición de motivos de la Ley de Reforma, indica que la determinación de los procedimientos establecidos en el apartado a) del artículo 40 obedece al propósito del legislador de dar coordinación y unidad a los distintos preceptos hipotecarios, y de ahí que el interesado pueda elegir indistinta y libremente el que crea más adecuado, sin tener que atenerse al orden establecido en dicho artículo, que por ser simplemente enunciativo comienza por el más sencillo —la simple presentación de los títulos— y termina por el juicio declarativo por el que se trata de obtener una sentencia favorable que declare adquirido el dominio y la cancelación del asiento anterior contradictorio.

C) Los medios que indica el artículo 200 de la Ley, precepto que ratifica y desenvuelve el número segundo del apartado A) del segundo párrafo del artículo 40 de la misma disposición legal, no impide la utilización de los demás modos de rectificación que ofrece, ni produce la excepción de cosa juzgada, conforme al artículo 284 del Reglamento Hipotecario, ya que cabe la incoación posterior del juicio contradictorio por quien se crea perjudicado, si bien por una razón de economía procesal autoriza a que se pueda acudir directamente a tal procedimiento, cuya solemnidad y garantía son iguales, cualquiera que sea la jurisdicción y competencia a que corresponda, conforme a la cuantía de la cuestión debatida. (Res. de 24 de enero; B. O. de 13 de febrero.)