

21019 *RESOLUCIÓN de 24 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Ana y doña Amparo Escobar Estepa, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Posadas, don Manuel Fuentes del Río, a inscribir un testimonio recaído en expediente de dominio.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Javier Jesús Valenzuela Romero, en nombre y representación de doña Ana y doña Amparo Escobar Estepa, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Posadas, don Manuel Fuentes del Río, a inscribir un testimonio recaído en expediente de dominio.

Hechos

I

El Procurador de los Tribunales don Javier Jesús Valenzuela Romero, en nombre y representación de doña Ana y doña Amparo Escobar Estepa, promovió expediente de dominio sobre la finca registral 815 de Hornachuelos, al objeto de reanudar el tracto sucesivo, alegando que sus representadas eran dueñas por partes iguales de la finca antes dicha, pues, si bien adquirieron su participación por contrato de compra privado del titular registral, carecían de título inscrito. Con fecha 31 de mayo de 2001 el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de los de Posadas, dictó auto recaído en Expediente de Dominio seguido en dicho Juzgado, bajo el número 62/00, auto que devino firme, en el que declara a favor de las promotoras el expediente doña Ana y doña Amparo Escobar Estepa el dominio de partes determinadas de la finca registral 815 de Hornachuelos.

II

Presentado testimonio del anterior auto en el Registro de la Propiedad de Posadas fue calificado con la siguiente nota: «Con fecha 15 de marzo de 2002 fue presentado en este Registro el precedente documento. Previa calificación desfavorable del mismo, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción solicitada en base a los siguientes fundamentos de derecho: 1) No ser el expediente de dominio el medio adecuado para la inscripción registral pretendida al no existir en este caso interrupción del tracto sucesivo, ya que los promotores del expediente adquirieron directamente del titular registral de las participaciones determinadas de la finca respecto de las que se promueve el mismo don José E. R., de acuerdo con los artículos 201 y siguientes de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, así como la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 5 de julio de 1991, 1 de junio de 1996, 7 de julio de 1997 y 7 de enero de 2000 ...). 2) No resultar del testimonio las circunstancias personales de los promotores del expediente que solicitan la inscripción a su favor en el momento de su adquisición, de conformidad con los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. 3) La participación determinada descrita en la parte dispositiva del auto con el número cinco, esto es, otra habitación en la planta alta que es la segunda existente a la izquierda subiendo por la escalera del primer patio, figura inscrita a favor de don José E. R., sólo en nuda propiedad, constando inscrito el usufructo vitalicio de la misma a favor de doña Tránsito B. R., sin que se haya acreditado el fallecimiento de la misma, por lo que no es posible reanudar el tracto sucesivo respecto del pleno dominio de dicha participación por falta de previa inscripción de la misma a favor de la persona respecto a la que se pretende indicada reanudación. Contra esta nota de calificación, se podrá interponer 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 322 y siguientes de la Ley Hipoteca. Posadas a 26 de marzo de 2002. El Registrador». Firma ilegible.

III

Don Javier Jesús Valenzuela Romero, en nombre y representación de doña Ana y doña Amparo Escobar Estepa, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que en cuanto al defecto tercero de la nota el usufructo al que se alude se encuentra cancelado de derecho según Calificación Favorable del Registro de la Propiedad de Posadas de fecha 30 de noviembre de 1999, habiéndose inscrito tal cancelación mediante la inscripción 17 de la finca 815. Que con respecto al defecto primero de la nota, siguiendo la doctrina del Registrador de la Propiedad Jaime Con-

cheiro del Río, y partiendo que el artículo 286 del Reglamento Hipotecario impone la obligación de que el auto aprobatorio del expediente de dominio ordena la cancelación de las inscripciones contradictorias, y se considera que en el caso objeto de debate la inscripción, por proceder directamente del titular, no es contradictoria, se concluiría que no podría realizarse la misma por quebrantar los artículos 1, 40, 82, etc. de la Ley Hipotecaria sin embargo, y siempre siguiendo la tesis de una parte de la doctrina, se considera que el artículo 286 Reglamento Hipotecario se ha extralimitado, y que en realidad no hay por que practicar las expresadas cancelaciones. En efecto, el precepto indicado debe interpretarse en el sentido que las inscripciones contradictorias queden sin efecto, debido a producirse un cambio en la titularidad registral sin que, salvo los supuestos en que la adquisición proceda directamente del titular registral, pueda hablarse de inscripción adquisitiva de una finca. En los otros supuestos, no existirá nexo de titularidad entre la inscripción primera y la que es producto de la reanudación del tracto (Resolución de Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de julio de 1991, Sentencia de la Audiencia Provincial de Ciudad Real de 19 de junio de 1989 y de la Audiencia Provincial de Madrid de 28 de octubre de 1996). Que el expediente de dominio no debe limitarse a aquellos supuestos en que se produzca una plena ruptura del tracto, sino también a aquellos otros en que se produce una carencia de título inscribible, sin que en este caso resulte necesario acudir al juicio ordinario, sobre todo si se parte de la base de que dentro del expediente de dominio se regulan las garantías de defensa para los titulares registrales, a través de las oportunas notificaciones, como ocurre en el caso objeto de recurso., habiéndose practicado las citaciones correspondientes, salvo la del último titular registral, que al ser de quien traen causa, y hallarse fallecido, habría de serlo en sus causahabientes, dándose la circunstancia de que tales resultan ser las propias promotoras. Por consiguiente, y no vulnerándose derecho a defensa de terceros interesados, no existiendo otra forma de subsanar la ausencia de título válido inscribible, por los motivos expuestos, y por razones de economía procesal, a fin de hacer más efectiva la tutela judicial, procede, declarar como válido el título esgrimido en el Expediente de Dominio, e inscribirlo en el Registro de la Propiedad, a salvo del derecho de terceros ignorados a hacer uso de las acciones que pudieran corresponderles, a través de los tribunales ordinarios. Que por lo que hace referencia al defecto segundo la calificación que se recurre, nada se puede obstar, puesto que el mismo se trata de un defecto material y por ende subsanable en la redacción del auto aprobatorio, dado que en la demanda que se formuló si se hicieron constar las circunstancias personales de las promotoras, las cuales adquirieron las partes determinadas cuyas inscripción se pretendió, en estado de solteras y por compraventa privada hace más de treinta años.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que como cuestión previa de carácter procesal, relativa a la legitimación activa para la interposición del recurso gubernativo, el Registrador aprecia una posible falta o defecto en la representación invocada por el firmante del recurso gubernativo, don Javier Jesús Valenzuela Romero, pues de los antecedentes que obran en el Registro no resulta tal representación, ni tampoco resulta acreditada. Que con respecto al defecto tercero de la nota, resulta cierta la aseveración de recurrente de que tal derecho de usufructo ya ha sido cancelado por la inscripción 170 de dicha finca. Que por lo que hace referencia al primer defecto de la nota pone el acento el recurrente en la no necesidad de cancelar en el caso objeto de recurso inscripciones contradictorias y de no ser necesario en el caso concreto la citación a los causahabientes del titular registral, por ser las promotoras del propio expediente, ambas cuestiones, nada tienen que ver con el defecto puesto de manifiesto por la nota de calificación. De los dos presupuestos que justifican el expediente de dominio como medio extraordinario y excepcional —falta de un título hábil para acceder al Registro y la interrupción del tracto sucesivo, presupuestos que han de darse acumulativamente y no alternativamente—, se produce en el presente caso el primero, no así el segundo. En efecto, del propio auto resulta que las promotoras invocan como título adquisitivo el de compraventa privada celebrada con su padre y titular registral de dichas participaciones. La necesidad de la interrupción del tracto sucesivo viene proclamada por el propio enunciado del Expediente y por artículo 200 de la Ley Hipotecaria. Reanudar, implica ruptura o corte previo, pérdida de un eslabón en la cadena de transmisiones de la finca recogidas en su historial jurídico registral. En el presente caso no hay tal. La reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado también proclama la exigencia de tal interrupción de tracto (Resoluciones de 16 de julio de 1973, 29 de agosto de 1983, hasta las más recientes de 30 de noviembre de 2000, 19 de enero y 27 de julio

de 2001, o finalmente la de 4 de enero de 2002) y en las que se expresa la triple razón en que se basa la excepcionalidad del expediente de dominio, que justifica una comprobación minuciosa del Registrador del cumplimiento de los presupuestos y requisitos del mismo a fin de evitar el abuso de este cauce para eludir el cumplimiento de las formalidades que para los supuestos de tracto ordinario, entre las que se encuentra la exigencia de formalización en título hábil para su acceso al Registro del negocio jurídico adquisitivo, lo que obliga a una interpretación restrictiva de las normas reguladoras del expediente de dominio en su aplicación a la reanudación del tracto sucesivo interrumpido y de las que resulta esencial (Sentencia de la Audiencia Provincial de Ciudad Real de 19 de junio de 1996). En relación con la falta de título hábil para que el negocio jurídico pueda acceder al Registro, falta de titulación formal, segundo presupuesto que justifica, en unión del anterior, la utilización del expediente de dominio para acceder al Registro, tal falta de titulación formal puede subsanarse mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de protocolización o ratificación del contrato privado celebrada entre el titular registral, o sus herederos si hubiere fallecido, y las promotoras del expediente. No cabe alegar razones de economía procesal, cuando el otorgamiento de la correspondiente escritura pública constituye un medio más barato y rápido que la vía elegida del expediente de dominio. Que por lo que respecta al segundo defecto es exigencia del principio de especialidad o determinación en el ámbito subjetivo, reflejado por los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Tales circunstancias, señala el recurrente, se omiten en el Auto sometido a calificación, si bien fueron aportadas al órgano jurisdiccional que dictó el auto. El Registrador no puede apreciar unas circunstancias que, por no contenidas en el documento calificado, ni resultar de los antecedentes del Registro, no ha tenido a la vista. Que, por otra parte, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso gubernativo no puede acoger pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma a calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 999, 1.279 y 1.280 del Código Civil; 3, 20, 40, 82, 198, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 100, 117 y 209.1 de su Reglamento y las Resoluciones de 30 de mayo de 1988, 21 de junio y 5 de julio de 1991, 21 de enero de 1993, 22 de mayo de 1995, 1 de junio de 1996, 10 de diciembre de 1998 y 25 de febrero, 13 de abril de 1999, 18 de marzo de 2000 y 4 de enero de 2002.

1. No recurrido uno de los defectos y reiterado el otro por el Registrador, el único problema que se plantea en el presente recurso es el de si en virtud del auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, pueden inscribirse determinado inmueble a favor de personas que lo han adquirido por compra al titular registral.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el auto recaído en expediente de dominio 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, 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. 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, como ocurre en este caso, 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 1.218 y 1.225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 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 prevenida, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida aprobación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente para la garantía de aque-

llos, 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 concorra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. Ahora bien, llegados a este punto, no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente son los compradores del titular registral, pues, si bien es cierto que el artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria parece presuponer que hay interrupción cuando al menos «alguna» relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, cuando la inscripción puede llevarse a cabo mediante la elevación a público del correspondiente documento privado, el expediente de dominio debe rechazarse pues no sería sino una vía, bien para evadir impuestos, bien para burlar el cumplimiento de la forma legalmente establecida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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 septiembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Posadas.

21020 *RESOLUCIÓN de 26 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de San Sebastián, don José María Segura Zurbano, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, don Juan Lorenzo González Sarmiento, a inscribir una escritura de aceptación de herencia y entrega de legados.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de San Sebastián, don José María Segura Zurbano, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, don Juan Lorenzo González Sarmiento, a inscribir una escritura de aceptación de herencia y entrega de legados.

Hechos

I

El 31 de octubre de 2001, ante el Notario de San Sebastián, don José María Segura Zurbano, los herederos de doña María Concepción G. Z. otorgaron escritura de aceptación de herencia y entrega de legados, y al objeto de cumplimentar los legados dispuestos por la causante en su testamento, constituyeron el edificio sito en el n.º 7 de la calle M. en régimen de Propiedad Horizontal resultando tantos elementos independientes como los tenidos en cuenta por la causante en su testamento al ordenar los legados, señalando las normas de la propiedad horizontal. Al otorgamiento de dicha escritura concurrieron para aceptar sus respectivos legados, todos los legados menos uno resultando tantos elementos independientes como los tenidos en cuenta por la causante en su testamento al ordenar los legados, señalando las normas de la propiedad horizontal.

II

Presentada copia de la citada escritura en el Registro de la Propiedad de San Sebastián, número 1, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado en este Registro número uno de San Sebastián, a las trece horas del día 3 de diciembre de 2001, una escritura otorgada el día 31 de octubre del mismo año, ante el Notario de San Sebastián, don José María Segura Zurbano, que causó el asiento de presentación n.º 216 del Diario 65, que habiendo sido retirado por el presentante y devuelta el día treinta y uno de enero del presente año, es objeto de calificación de conformidad al artículo 19-bis de la vigente Ley Hipotecaria con la siguiente nota. Hechos 1.º Resultando que doña María Concepción G. Z., con DNI número falleció en San Sebastián el día 22 de septiembre de 1988 en estado de soltera, sin dejar ascendientes ni descendientes. Habría otorgado testa-