

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11064 *Resolución de 20 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Sanlúcar la Mayor n.º 1, por la que se deniega la inscripción de un expediente de dominio de reanudación del tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por doña I. S. R. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1, don Salvador Guerrero Toledo, por la que se deniega la inscripción de un expediente de dominio de reanudación del tracto sucesivo.

Hechos

I

Por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Sanlúcar la Mayor se dicta auto de fecha 14 de octubre de 1997, recaído en expediente de reanudación del tracto sucesivo promovido por don M. V. R. y doña I. S. R., y relativo a dos fincas de naturaleza rústica, registrales números 6.485 y 6.488. Del testimonio del auto resulta que dichos señores adquirieron las fincas de sus anteriores titulares, don M. V. B. y doña J. E. D., fallecidos, en virtud de contrato verbal de compraventa celebrado hace más de diez años. Del testimonio resulta que fueron citados los hijos y herederos de los titulares registrales. También consta que, presentado en su día dicho testimonio, fue denegada su inscripción por calificación de 6 de febrero de 1998, al entender el entonces registrador que habiendo adquirido los promotores del titular registral, no existía tracto sucesivo interrumpido.

Del contenido del Registro resulta que las registrales números 6.485 y 6.488 constan inscritas a nombre de don M. V. B., casado con doña J. E. D., para su sociedad de gananciales.

II

Presentada la referida documentación en Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número uno Calificación registral n.º 191/2013 Documento: Expediente de dominio para reanudación de tracto sucesivo. Fecha del documento: Testimonio judicial de fecha 17 de Abril de 2013, que contiene Auto de fecha 14 de Octubre de 1997. Autoridad: Juzgado de Primera Instancia número dos de Sanlúcar la Mayor. Expediente: 280/95-J Fecha de presentación: 29 de mayo de 2013. Presentante: M. C. L. Entrada: 1.772 Asiento: 657 Diario: 235. Incidencias: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente título, de conformidad con los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, ha dictado la siguiente calificación, en base a lo siguiente: Hechos: No es el medio apropiado para rectificar el Registro, si no existe una auténtica interrupción del tracto, al haber adquirido los promotores del expediente directamente de los titulares registrales. Fundamentos de Derecho: Ley Hipotecaria, artículos 18, 20, 40 y 201; Reglamento Hipotecario, artículo 100. Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 30 de Mayo de 1988, 15 de noviembre de 1990, 12 de marzo de 1999, 7 de enero y 18 de marzo de 2000, 27 de julio de 2001, 1 de abril y 15 de noviembre de 2003, 5 de noviembre de 2004, 12 de mayo de 2005, 24 de febrero de 2006, 14 de junio de 2007, 22 de diciembre de 2010, y 6 de febrero de 2012, entre otras, que no cabe acudir al expediente de reanudación de tracto,

cuando no existe propiamente tracto interrumpido. Esto ocurre en los supuestos en los que el promotor ha adquirido directamente del titular registral, incluso cuando adquirió de sus herederos (Resolución de 15 de noviembre de 2003). La razón es el carácter excepcional y supletorio de este expediente respecto de los supuestos de rectificación de inexactitud registral contemplados en la legislación hipotecaria que considera como supuesto normal el de la aportación del título correspondiente [cfr. art. 40.a)] de la Ley Hipotecaria). 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, 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, se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha intervenido necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento o, como ocurre en el presente caso, sus herederos, y de ahí que el 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, 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, o incluso, en un acuerdo verbal, cuya fehaciencia no se acredita. Lo procedente para hacer constar en el Registro la titularidad de los promotores es la elevación a público (voluntaria o en procedimiento declarativo) de la venta que los titulares registrales realizaron a favor de los promotores. Parte dispositiva: A la vista de las causas impeditivas relacionadas en los Hechos y de los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, acuerdo: 1) Denegar la inscripción del documento presentado, en tanto en cuanto, no se rectifiquen o subsanen los errores advertidos. 2) Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario autorizante, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. 3) Prorrogar automáticamente el asiento de presentación del título presentado por 60 días, contados desde la fecha de la última de las notificaciones a que se refiere el apartado precedente (art. 323 Ley Hipotecaria). Esta calificación negativa (...) Sanlúcar la Mayor, a trece de junio de dos mil trece. El Registrador (firma ilegible), Fdo.: Salvador Guerrero Toledo».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. S. R. interpone recurso en virtud de escrito, de fecha 20 de junio de 2013, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que el procedimiento se ha llevado a cabo con todas las garantías consideradas necesarias por la magistrada y en el que los herederos de los titulares registrales fueron demandados; Que no compete al registrador calificar ni los fundamentos ni los trámites del procedimiento que ha motivado el testimonio presentado a inscripción; Que la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha afirmado que la interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral haya sido parte o haya tenido posibilidad de intervención, lo que resulta en el supuesto presente en que los herederos de los titulares fueron debidamente citados; Que se cumplen todos los requisitos exigidos por la Dirección General de los Registros y del Notariado y, como ha afirmado su Resolución de 27 de julio de 2010, no puede convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, pues sólo hay indefensión cuando hay un llamamiento genérico a herederos indeterminados y no cuando resulte que el juez ha entendido suficiente la legitimación pasiva; y, Que hay una extralimitación de la calificación registral cuando afirma que la presunción registral no puede verse vulnerada por el procedimiento judicial, citando la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de enero de 2001.

IV

El registrador emitió informe el día 15 de julio de 2013, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que, notificado el Juzgado, no realizó alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1279 y 1280 del Código Civil; 9, 18, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 1995, 18 de enero de 2001, 23 de septiembre de 2003, 6 de febrero, 24 de julio, 1 y 6 de agosto, 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012 y 8 de enero de 2013.

1. Nuevamente se plantea en este expediente una cuestión sobre la que este Centro Directivo se ha pronunciado en multitud de ocasiones. En concreto, versa su objeto en si puede o no acceder al Registro un testimonio de auto aprobatorio de expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo habida cuenta que sus promotores adquirieron de los titulares registrales. Iniciado el expediente y ante su fallecimiento se citó a sus hijos y herederos.

2. El recurso no puede prosperar. 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. arts. 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. art. 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; y, c) Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. arts. 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. arts. 1.218 y 1.225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 201 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 aquéllos, 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 ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición.

3. Es cierto, como señala la recurrente, que este Centro Directivo ha afirmado en ocasiones que dicha doctrina debe matizarse en determinados casos. Ahora bien no concurren en el supuesto que da lugar a la presente ninguna de las razones que ha

llevado al Centro Directivo a aplicar una doctrina distinta a la señalada. Efectivamente, no estamos ante un supuesto (como el contemplado por la Resolución de 23 de septiembre de 2003) en el que el promotor del expediente carezca de acción para subsanar las deficiencias formales que pudieran afectar a su transmitente. Tampoco se está ante el supuesto (Resoluciones de 22 de mayo de 1995 y 7 de diciembre de 2012) de que en el momento de iniciar el expediente la cadena de transmisiones no se hubiese documentado debidamente. Por el contrario, en el momento de iniciarse el expediente que da lugar a la presente, los promotores, que habían adquirido de los titulares registrales, tenían acción contra ellos para elevar a público el contrato realizado. Nada cambia el fallecimiento de los titulares registrales pues la obligación de elevar a público corresponde a sus herederos contra los que debió dirigirse la oportuna acción. Estamos en definitiva ante una adquisición llevada a cabo directamente de los titulares registrales y que, en consecuencia, debe documentarse debidamente para acceder a los libros del Registro de conformidad con las reglas más arriba precisadas.

4. No pueden acogerse las pretensiones de la recurrente que, de aceptarse, convertirían la excepción en norma y ésta en excepción. Ciertamente, no puede acogerse el argumento de que existe una exigencia formal excesiva pues la aplicación de la regla general de documentación pública para llevar a cabo la inscripción, al ser regla general consagrada por el ordenamiento, no implica exceso alguno. A falta de transmisiones intermedias concurren las circunstancias generales, no existe excepcionalidad y se aplican las previsiones del ordenamiento (Resoluciones de 6 de febrero y 19 de septiembre de 2012 y 8 de enero de 2013).

Tampoco cabe confundir el supuesto de hecho con otros distintos en los que habiendo adquirido los promotores de personas diferentes de los titulares registrales (y no de éstos como en el caso presente) este Centro Directivo ha entendido que existe auténtica interrupción de tracto a los efectos de la formalización de expediente (Resoluciones de 23 de septiembre de 2003 y 1 y 6 de agosto y 7 de diciembre de 2012). Como puso de relieve la Resolución de 15 de noviembre de 1990 «no resulta procedente imponer al titular actual que promueva la formalización e inscripción de hechos, actos o contratos intermedios en que él no fuera parte (conforme art. 285.III del Reglamento Hipotecario)», circunstancia que no se acomoda a los hechos de la presente.

Tampoco es aceptable la pretensión que afirma que el registrador se extralimita en su función porque habiendo sido citados los herederos de los titulares registrales la relación procesal escapa del ámbito de su calificación. Y no puede ser aceptada porque no es esta la cuestión debatida. No estamos ante una cuestión de calificación de la relación jurídico procesal sino ante un supuesto en el que, por no existir rotura de tracto sino falta de aportación de la documentación prevista en el ordenamiento, lo trascendente es que no se ha respetado el cumplimiento de la regla general sobre documentación de transmisiones de titularidades registrales a efectos de procurar una nueva inscripción. No puede en consecuencia ser traída a colación la doctrina de este Centro Directivo sobre calificación de documentos judiciales cuando ha sido demandada una herencia yacente, cuestión que nada tiene que ver con lo anterior. No puede en definitiva confundirse la doctrina de esta Dirección General en relación a la posible indefensión del titular registral con el supuesto de falta de aportación de la documentación prevista legalmente para coordinar el contenido del Registro con la realidad extrarregistral.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 20 de septiembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.