

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3023 *Resolución de 17 de febrero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Tías por la que se deniega la inscripción de un auto por el que se aprueba un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por don J. E. P. R. y doña A. L. M. B. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Tías, don Javier Nieto González, por la que se deniega la inscripción de un auto por el que se aprueba un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Hechos

I

Mediante auto dictado por doña María Jesús Hernández Elvira juez del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Arrecife, de fecha 5 de septiembre de 2012, se declara justificado por don J. E. P. R. y doña A. L. M. B. la adquisición del pleno dominio por compra a doña I. J. M. S. quien a su vez lo adquirió por compra a don A. J. D. la finca objeto de ese expediente, que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Tías al Tomo 837, Libro 181, folio 148, finca 11.103.

II

Presentado testimonio del referido auto en el Registro de la Propiedad de Tías, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Tías, he calificado negativamente el documento de referencia, al apreciar en el mismo la existencia de causas impeditivas para su inscripción, sobre la base de los siguientes Antecedentes de Hecho Los que resultan del documento presentado, en virtud del cual por auto dictado por la señora juez del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Arrecife, se declara justificado el dominio de los cónyuges don J. E. P. R. y doña A. L. M. B. sobre la finca registral 11.103 de Tías, inscrita a favor de don A. J. D., sin que se expresen las circunstancias personales de los promotores del expediente ni se ordene cancelar la inscripción contradictoria. Fundamentos de Derecho. Son de aplicación los artículos 9, 18, 19, 19 bis, 198, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, 51, 100, 272 y siguientes del Reglamento para su ejecución y 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de agosto de 1983, 5 de octubre y 29 de noviembre de 2004 y 5 de enero y 26 de junio de 2005. Primero.—En virtud del principio de especialidad, básico en nuestro sistema registral, la finca, el derecho y la persona titular del mismo deben estar perfectamente determinados, razón por la cual, la legislación hipotecaria exige la constancia en el asiento registral y en el título que lo motiva de una serie de circunstancias destinadas a procurar dicha determinación, y entre las cuales se cita, respecto del titular del derecho que se pretende inscribir, su número de documento nacional de identidad, su estado civil y la nacionalidad, en este último caso si se acredita o manifiesta. Tratándose de personas casadas y en caso de que el acto pudiera afectar a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, deberá constar el nombre y apellidos y domicilio del cónyuge, así como el régimen económico matrimonial. En el presente caso, no constan las circunstancias personales de los promotores del expediente, en especial su número de

identificación fiscal, con infracción además de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas de prevención del fraude fiscal, en vigor desde el 1 de diciembre de 2006, que exige la constancia en los documentos relativos a bienes inmuebles, del número de identificación fiscal de las partes. La efectividad de las prescripciones de la ley queda garantizada al exigirse dicha constancia, como requisito necesario para la inscripción en el Registro de la Propiedad. Segundo.–Conforme al artículo 286 del Reglamento Hipotecario, «el auto aprobatorio del expediente de dominio, cuando se trate de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, dispondrá la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la Ley...». Este defecto, ciertamente considerado por la propia Dirección General de los Registros y del Notariado en alguna ocasión como de un rigor formal excesivo, está no obstante justificado teniendo en cuenta que hay un salto en el tracto sucesivo y no una sucesión de titularidades. Visto lo expuesto, acuerdo suspender la inscripción del documento. Contra lo resuelto... Tías, a veintiuno de octubre del año dos mil trece. Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Francisco Javier Nieto González registrador/a de Registro Propiedad de Tías a día veintiuno de octubre del año dos mil trece».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. E. P. R. y doña A. L. M. B interponen recurso en virtud de escrito de fecha 21 de noviembre de 2013, en base entre otros a los siguientes argumentos: «...El Sr. registrador de la Propiedad califica negativamente el documento judicial, por considerar que «conforme al artículo 286 del Reglamento Hipotecario, el auto aprobatorio del expediente de dominio, cuando se trate de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, dispondrá la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la Ley...» Sin perjuicio de que en el mismo acuerdo registral se indica de forma expresa que «este defecto, ciertamente considerado por la propia Dirección General de los Registros y del Notariado en alguna ocasión como de un rigor formal excesivo,...», lo cierto es que el juego interpretativo de los arts. 286 del Reglamento Hipotecario y 202 de la Ley Hipotecaria, nos eximen de la mención de tal requisito. Art. 286 RH: (...); Art. 202 L.H. (...). Entiende esta parte que en el caso de autos no existe inscripción contradictoria alguna y, por tanto, no puede apreciarse causa de suspensión alguna respecto de la inscripción de la finca descrita, por lo que procede continuar adelante con la inscripción, sin mayores dilaciones. Y aunque así no fuera, compartimos los solicitantes que, efectivamente, el denegar la inscripción por este motivo supondría un rigor excesivo y –por tanto– evitable, por lo que en todo caso procedería continuar adelante la inscripción del auto judicial, una vez subsanados los defectos que se contenían en el primer fundamento jurídico del acuerdo registral, punto éste el primero del acuerdo que no ha sido impugnado de forma expresa por esta parte».

IV

El registrador emitió informe el día 3 de diciembre de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 40, 79, 200, 201, 202 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 100, 173 y 286 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de mayo, 6 de julio y 24 de noviembre de 1987, 3 de junio de 1989 y 30 de septiembre de 1991; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de marzo de 1979, 29 de agosto de 1983, 24 de enero de 1994, 4 de octubre de 2004, 16 de marzo de 2006 y 9 y 17 de septiembre de 2009.

1. Se recurre en el presente recurso únicamente el segundo defecto de la nota de calificación, por lo que la cuestión a resolver es si el auto judicial por el que se resuelve un

expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido debe contener expresamente el pronunciamiento de cancelación de las inscripciones contradictorias o, por el contrario, tiene por sí virtualidad cancelatoria sin necesidad de mandato alguno. Esta cuestión formal ya ha sido tratada por este Centro Directivo en anteriores ocasiones y su solución viene impuesta por la normativa hipotecaria vigente sobre esta cuestión, en particular en el artículo 286 del Reglamento Hipotecario. La Resolución de 7 de marzo de 1979 declaró que por mucho que se trate de un requisito de un rigor formal excesivo y no del todo justificado, constituye defecto subsanable el hecho de que el auto dictado para la reanudación del tracto sucesivo no contenga expresamente, como impone el artículo 286 del Reglamento Hipotecario, el pronunciamiento de cancelación de las inscripciones contradictorias. En la misma línea, se han pronunciado las Resoluciones de 29 de agosto de 1983, 24 de enero de 1994, 4 de octubre de 2004 –que considera inexcusable que se ordene la cancelación de las inscripciones contradictorias– o en la misma línea, la Resolución de 16 de marzo de 2006.

En este sentido es importante distinguir dos aspectos relevantes: que una cosa es que el ejercicio de una acción contradictoria del dominio que figura inscrito a nombre de otro en el Registro de la Propiedad, sin solicitar específicamente la nulidad o cancelación de los asientos contradictorios vigentes, pueda llevar implícita dicha petición; y otra muy distinta que el auto judicial que ha de resolver el expediente no deba cumplir todas las manifestaciones y requisitos formales y sustantivos exigidos por la normativa aplicable al procedimiento.

En la manifestación o mandato judicial de proceder a la cancelación de determinados asientos registrales, que implica una alteración de los asientos registrales, la necesidad de adecuación del auto judicial a la normativa aplicable al procedimiento se hace, si cabe, más indispensable. En otro caso, la salvaguardia judicial de los asientos registrales que el mismo artículo 1 de la Ley Hipotecaria consagra quedaría relativizada, en clara merma de la seguridad jurídica.

Dicho requisito se justifica porque hay un salto en el tracto sucesivo, y no una sucesión de titularidades, como así dispone el último párrafo del artículo 285 del Reglamento Hipotecario, dado que no se puede exigir a quien promueve el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho.

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, 17 de febrero de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández