

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8961 *Resolución de 16 de junio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 27 a inscribir una sentencia dictada por Juzgado de Primera Instancia por la que se declara el dominio sobre determinada finca.*

En el recurso interpuesto por don A. R. F. F. A. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 27, doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, a inscribir una sentencia dictada por Juzgado de Primera Instancia por la que se declara el dominio sobre determinada finca.

Hechos

I

Con fecha 22 de enero de 2010, se expidió testimonio de la sentencia dictada por doña Milagros del Saz Castro, Magistrada-Juez titular del Juzgado de Primera Instancia número 17 de Madrid, con fecha 27 de marzo de 2007, por la que, estimando parcialmente la demanda, declaraba que de la mitad indivisa de la finca registral número 4.127 son titulares: un 25%, don A. S. S., un 12,5%, don C. B. C., y otro 12,5%, don J. S. P. Con posterioridad, mediante auto dictado por la misma Magistrada el día 26 de abril de 2007, se rectificó la citada sentencia en el sentido de especificar que el 12,5% que se declara propiedad de don C. B. C., en realidad corresponde a sus herederos, dado que consta acreditado en autos su fallecimiento. El procedimiento del que dimana la sentencia se ha seguido, no solo frente a los titulares registrales, sino que también han resultado demandadas diversas personas que han sido partes de varias transmisiones intermedias que no han tenido acceso al Registro. El demandante, don A. R. F. F. A., había solicitado que se expidiera mandamiento al Registro de la Propiedad a fin de que se practicaran las correspondientes inscripciones, pretensión que es desestimada por la citada sentencia «por no ser obligatoria la inscripción y diferir este pronunciamiento de los títulos y voluntad manifestada respecto de su titularidad de los demandados».

II

El testimonio de la referida sentencia y del auto que la rectifica fueron presentados en el Registro de la Propiedad de Madrid número 27 el día 31 de diciembre de 2014, causando el asiento 407 del Diario 39. Junto a dichos testimonios, se aportó instancia suscrita por el presentante, don A. R. F. F. A., acompañando los documentos privados que recogen las sucesivas transmisiones de la finca, certificaciones del Registro Civil acreditativas del estado civil de los adquirentes y los documentos que acreditarían quién ostenta la cualidad de heredero de don C. B. C., y terminaba solicitando la inscripción de la mitad indivisa de la finca registral número 4.127 a favor de las personas a quienes la sentencia reconoce como dueños, con las precisiones que resultan de la propia instancia. Dichos documentos fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número veintisiete de Madrid previa calificación del precedente documento, dentro del plazo legal, y en virtud de la misma, y de un escrito fechado en Madrid a treinta y uno de diciembre de dos mil catorce en el que se solicita la inscripción, se ha inscrito el presente documento en cuanto a la declaración de dominio de un cincuenta por ciento de la finca registral 4.127, al folio 186, del Tomo 299, inscripción 3.ª, a favor del demandante don A. F. F. A. y de su esposa doña M. M. R. P., con carácter ganancial. Se ha extendido una nota marginal de afección fiscal por plazo de cinco años, y se han cancelado dos por caducidad legal. Se suspende la

inscripción de la declaración de dominio sobre el cincuenta por ciento restante, por: a) No ser la sentencia en juicio declarativo título hábil al efecto, toda vez que existe interrupción del tracto sucesivo respecto de las titularidades actuales de los señores S., B. y S., y, por consecuencia, sólo mediante el correspondiente auto recaído en expediente de dominio podrá reanudarse el tracto a favor de los indicados titulares (cfr. arts. 40, 200 y ss. LH). Adviértase que aunque el señor B. adquiere un cincuenta por ciento directamente de los titulares registrales, transmitió luego cuota al señor S., y la que aquel retiene la adquiere del señor J. b) Y no se alegue que como están demandados todos los intervinientes en esos contratos intermedios entre el titular registral y los favorecidos por dichas declaraciones dominicales, la sentencia dictada sería susceptible de posibilitar el acceso al Registro de aquellas declaraciones, pues, por un lado, basta pensar que estos contratos intermedios pudieron generar adquisiciones gananciales, (en cuyo caso, conforme al art. 1375 CC., deberían intervenir en el pleito los respectivos cónyuges), y por otro, tampoco se determinan los estados civiles de los favorecidos por esas declaraciones, ni, en su caso, los nombres de los cónyuges y los regímenes matrimoniales, al tiempo de verificarse las correspondientes adquisiciones. Queda prorrogado el asiento de presentación, en cuanto a lo suspendido en la forma y efectos previstos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...) Madrid, 21 de enero de 2015 La registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Frente a esta calificación negativa, el interesado solicitó la correspondiente calificación sustitutoria al amparo de lo establecido en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Conforme al cuadro de sustituciones, correspondió la designación como registrador sustituto a don José Antonio Miquel Silvestre, registrador de la Propiedad de Pinto número 1, el cual emitió resolución, con fecha 14 de febrero de 2015, por la que procedió a mantener la calificación negativa realizada por la registradora de la Propiedad de Madrid número 27.

IV

Con fecha 18 de marzo de 2015, don A. R. F. F. A., abogado, interpuso recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. En dicho recurso expone, en el apartado de los Hechos, buena parte de lo que ya se relacionó en la instancia que se acompañaba con las resoluciones judiciales cuando se presentaron para su inscripción en el Registro, y se resumen los diferentes pasos procedimentales seguidos. A continuación, se especifican los siguientes fundamentos de Derecho: «Primero.–(...) Segundo.–Que el que suscribe entiende, dicho sea con el debido respeto y en términos de defensa, que hay tres importantes contradicciones en la nota de calificación del Registrador sustituido, que son las siguientes, que posteriormente vamos a analizar con más detalle: a) Si el Sr. Registrador sustituido «Suspende la inscripción de la declaración de dominio sobre el cincuenta por ciento restante», es decir, el que no pertenece al que suscribe para su sociedad de gananciales, ¿Por qué no extiende una anotación preventiva sobre ese 50% restante, como esta parte solicitó en su escrito del 31.12.2014? b) Si una sentencia en juicio declarativo no es título hábil para la inscripción de la declaración de dominio del 50% correspondiente a los señores S., B. y S., ¿Por qué sí es título suficiente para inscribir el otro 50% a favor del que suscribe y su esposa, con carácter ganancial, como así ha sucedido? Si la mencionada sentencia no vale por ser declarativa, no debería valer para inscribir nada, ni siquiera el 50% de esta parte. c) ¿Para qué existe el apartado «b» de dicha calificación? Parece que el Registrador sustituido no está muy convencido de lo que acaba de indicar, consistente en que una sentencia declarativa no es inscribible y se «pone la venda antes de la herida», como vulgarmente se suele decir. Tercero.–Que el artículo 65 de la Ley hipotecaria, establece que: «Las faltas de los títulos sujetos a inscripción pueden ser subsanables o insubsanables. Si el título tuviere alguna falta subsanable, el Registrador suspenderá la inscripción y extenderá anotación preventiva cuando la solicite el que

presentó el título. En el caso de contener alguna falta insubsanable se denegará la inscripción, sin poder hacerse la anotación preventiva.» Como el Registrador sustituido ha «suspendido la inscripción» respecto al mencionado 50% restante, ¿por qué no ha extendido anotación preventiva, prevista en el art. 42.9 LH, respecto a esa participación, como así había solicitado esta parte en su escrito del 31.12.2004, en el que textualmente se indicaba que «Subsidiariamente a todo lo anterior (la inscripción solicitada), ese Registro haga una nota marginal con la información de la mencionada sentencia y aclare a esta parte qué se necesita para conseguiría inscripción definitiva de la misma»? ¿Cuál es la falta subsanable? ¿Qué haya que ir a un expediente de dominio como indica seguidamente el Sr. Registrador sustituido? Un expediente de dominio sería un procedimiento judicial distinto que acabaría con una resolución judicial diferente –al menos formalmente– a la sentencia que esta parte presentó para su inscripción, por lo que esta última nunca sería inscrita. Por ello, si el Sr. Registrador sustituido estima la necesidad de un expediente de dominio, no debería haber suspendido la inscripción del 50% restante, sino denegar su inscripción. Todo ello muestra que el Sr. Registrador sustituido no tiene muy claro su actuación, dicho sea con el debido respeto y en términos de defensa. Sí es cierto que la sentencia aportada por esta parte adolece de faltas subsanables, las cuales se indican en el apartado b) de la clasificación del Sr. Registrador sustituido, como que la misma no indica los nombres de los cónyuges y los regímenes matrimoniales, en su caso, al tiempo de verificarse las correspondientes adquisiciones, pero esas faltas fueron subsanadas por esta parte al aportar las correspondientes certificaciones del Registro Civil que se mencionan posteriormente en ese escrito. Cuarto.–Que esta parte mencionó, en su escrito pidiendo la inscripción al Registrador sustituido, que hay jurisprudencia del Tribunal Supremo y doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que establece que las sentencias declarativas sí son inscribibles en el Registro de la Propiedad, al amparo de la normativa que se menciona en dicho escrito. Concretamente, esta parte afirmó en el mencionado escrito de fecha 31.12.2014, que «es procedente que el citado fallo judicial se inscriba en el mencionado Registro de la Propiedad, al amparo de, entre otras, la Resolución de 6 de febrero de 2012 del director General de los Registros y del Notariado, la cual se fundamenta en los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1124, 1445 y 1502 del Código Civil; 1, 2, 3, 19 bis, 23, 32, 34, 41, 76, 82 y 238 de la Ley Hipotecaria; 17 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 223, 521 y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100, 173 y 175.6 del Reglamento Hipotecario; Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1.ª, de lo Civil, de 21 de junio de 1996; Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de abril y 9 de octubre de 2002, 17 de enero de 2003, 14, 15, 17, 21 y 22 de septiembre de 2004, 30 de abril de 2005, 13 de enero de 2006, 9 de marzo y 13 de abril de 2009, 27 de julio de 2010, y 10 de enero, 1 de abril, 24 de junio y 3 de octubre de 2011.» En esa resolución se afirma que: «Como no podía ser de otra manera, de conformidad con el correspondiente mandato constitucional (artículos 117 y 118 de la Constitución Española), la doctrina de este Centro Directivo ha sido constante a la hora de reconocer que el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.» También se indica en la misma que: «...cabe concluir que las sentencias declarativas o constitutivas con trascendencia inmobiliaria son directamente inscribibles en los libros del Registro –salvo las dictadas en rebeldía, en los términos del artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil– si de éste no resultan obstáculos que lo impidan, mediante la presentación del correspondiente testimonio de la resolución judicial, que acredite su contenido así como la firmeza de la misma. En este sentido ya se había pronunciado este Centro Directivo, por cuanto tiene establecido que «las sentencias declarativas ni necesitan ejecución ni, por ello, son susceptibles de actividades posteriores ejecutorias, con lo que, para la inscripción que se solicita es suficiente el testimonio de la sentencia, que es firme» (cfr. Resolución de 20 de abril

de 2002).» Se recuerda que, de conformidad con el artículo 327 LH, «Publicada en el “Boletín Oficial del Estado” la resolución expresa por la que se estime el recurso (gubernativo ante la DGRN), tendrá carácter vinculante para todos los registradores mientras no se anule por los Tribunales. La anulación de aquélla, una vez firme, será publicada del mismo modo.». Quinto.—Que, aunque ya se ha justificado en el apartado anterior que las sentencias declarativas sí pueden ser inscritas en el correspondiente registro de la Propiedad, verdaderamente la sentencia cuya inscripción se ha suspendido parcialmente no puede ser calificada estrictamente como declarativa, sino que atendiendo a sus motivaciones y a su fallo, ha de ser considerada como constituida, puesto que no constata una situación jurídica preexistente, sino que por el contrario, la modifica al resolver quiénes son los titulares del 50% restante que no pertenece al abajo firmante para su sociedad de gananciales. Las sentencias constitutivas crean una nueva situación jurídica y por eso el artículo 521.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) dispone que las mismas permiten inscripciones o modificaciones en registros públicos. El derecho que nace o emana de esas sentencias se protege mediante la corrección de los asientos registrales a través de la certificación de la sentencia firme. Como manifiesta el Tribunal Supremo en su sentencia de 11 de junio de 1998, las sentencias constitutivas, al gozar de la autoridad de cosa juzgada, son susceptibles de ejecución en sus propios términos. De conformidad con el artículo 522 de la LEC, todas las autoridades, especialmente las encargadas de los registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídica que surja de ellas. Esta solución es la que resulta, a sensu contrario, de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de abril de 2005, y es lo que establece la Resolución de 27 de mayo de 2005. Sexto.—Que sí es cierto que es muy importante para romper el tracto sucesivo que el afectado por dicha rotura —es decir, el titular registral— haya sido parte en el correspondiente pleito, pero es que eso sucede precisamente en los autos que terminaron con la mencionada sentencia en la que precisamente el titular registral del otro 50%, D. G. S. M. se allana a la demanda civil presentada por esta parte, con lo que no se quiebra el principio de seguridad que debe presidir las actuaciones judiciales y registrales. En el fundamento de derecho primero de la mencionada sentencia consta el allanamiento del demandado Sr. S. y en el correspondiente registro de la Propiedad n.º 27 de Madrid consta que su participación era a título privativo. Ninguna de las demás personas que fueron demandas por esta parte en el mencionado procedimiento judicial tenía ningún derecho inscrito en el indicado Registro de la Propiedad, por lo que pudiera gozar de una especial protección a la hora de romperse el tracto sucesivo, como se indica en el fundamento siguiente. Es decir, respecto a las demás demandados, distintos del Sr. S., que intervinieron en los contratos intermedios entre ese titular registral y los favorecidos por los derechos dominicales establecidos en la mencionada sentencia cuya inscripción se ha pedido al indicado Registro, no puede surgir ningún obstáculo de ese Registro que pudiera dar pie a una calificación negativa de un documento expedido por una autoridad judicial al amparo del artículo 99 del Reglamento Hipotecario. En todo caso, como se ha expuesto, en el mencionado procedimiento judicial que finalizó con la sentencia cuya inscripción ha sido suspendida, cómo en la oportuna apelación, fueron demandadas por esta parte tanto todos los titulares registrales, como los que adquirieron derechos de los mismos por compras intermedias, como doña H. F. C. L., cónyuge del fallecido D. C. B. C. —que es el único beneficiario de la citada sentencia que había adquirido para su sociedad de gananciales—, como los herederos de los fallecidos D. C. B. C. y D. J. S. P., por lo que no se produjo indefensión a nadie que tuviera un derecho o interés legítimo en la mencionada tienda. Séptimo.—Que en la calificación del registrador sustituido se afirma que «sólo mediante el correspondiente auto recaído en expediente de dominio podrá reanudarse el tracto a favor de los indicados titulares (cfr. arts. 40, 200 y ss LH)». Pues bien, precisamente el citado artículo 40 de la LH establece que la rectificación del Registro tendrá lugar, entre otras posibilidades, por resolución judicial, ordenando la rectificación -apartado a) de dicho artículo- o cuando la inexactitud procediere «de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del

titular o, en su defecto, resolución judicial. En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio. La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive.» El subrayado es nuestro, para mostrar que la misma norma que menciona el registrador sustituido para «suspender» la inscripción de la declaración de dominio sobre el 50% restante, recoge la posibilidad de una rectificación del registro en virtud de una resolución judicial, en la que la demanda civil presentada por esta parte se dirigió contra el único titular registral de dicho 50% restante, D. G. S. M., el cual además se allanó a esa demanda. Recordamos que también se dirigió la demanda contra todos los que pudieran tener algún interés legítimo. La acción judicial se sustanció por los trámites del juicio declarativo correspondiente y concluyó declarando el dominio de ese 50% a favor de los señores S., S. y B., de tal manera que hay que rectificar el Registro para que no se separen los titulares registrales de los titulares del dominio reconocidos en la mencionada sentencia. El expediente de dominio previsto en los artículos 200 y siguientes de la LH sería un método para conseguir la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, pero no es la única alternativa prevista en la Ley Hipotecaria, como se acaba de mostrar. Exigir la necesidad de un expediente de dominio en un caso como el presente, es un absurdo –dicho sea con el debido respeto y en términos de defensa– que sólo conllevaría pérdida de tiempo y dinero, ya que la resolución de dicho expediente de dominio necesariamente tendría que llevar a la misma conclusión de la sentencia aportada por esta parte, por el principio jurídico de cosa juzgada material previsto en el artículo 222 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC), teniendo en cuenta que en los mencionados autos 770/2002 fueron demandados todos los que pudieran tener algún derecho real sobre la indicada tienda y se personaron los herederos del fallecido Sr. B. y de D. J. S. P. y que «La cosa juzgada afectará a las partes del proceso en que se dicte y a sus herederos y causahabientes» tal y como prevé el mencionado precepto de la LEC. Es más dicho procedimiento judicial de expediente de dominio podría verse truncado si alguien alegase la excepción de cosa juzgada, por lo que nunca en el mencionado Registro podrían figurar los verdaderos titulares del citado local, siguiendo el razonamiento del Registrador sustituido y también del registrador sustituto que en el fundamento de derecho 3 de su resolución de fecha 14.02.15 manifiesta que «El artículo 200 de la Ley Hipotecaria exige para la reanudación del tracto interrumpido acta de notoriedad o expediente de dominio.» El artículo 202 de la LH determina que es vital que en el expediente de dominio haya sido oído el titular de una inscripción contradictoria, es decir el mencionado Sr. S., pero eso ha sucedido así, como se ha indicado, en un procedimiento judicial, en el que ese titular se ha allanado a la demanda de esta parte. Insistimos una vez más, que además todos los posibles titulares de derechos o intereses legítimos fueron demandados judicialmente. La resolución del registrador sustituto menciona la posibilidad de un «acta de notoriedad», cuando el registrador sustituido sólo señaló la posibilidad de «expediente de dominio», que verdaderamente sería la única vía puesto que el art. 204 LH establece un plazo de más de treinta años de antigüedad para las inscripciones contradictorias que no se dan en el presente caso en el que la inscripción registral a favor del Sr. S. no tiene esa antigüedad. Octavo.–Que sí es cierto que la mencionada sentencia declara los propietarios del otro cincuenta por ciento, pero no su régimen matrimonial, en su caso. No obstante, esta parte aportó junto con la citada sentencia documentación que subsana ese defecto de la mencionada resolución judicial. Concretamente, esta parte aportó, como anexo 8 de su escrito presentado el 31.12.14, certificado de defunción de D. J. S. P., que en paz descansa, en el que se indica que su estado civil era el de soltero, por lo que su adquisición tuvo que ser a título privativo, nunca ganancial, por lo que no había ningún cónyuge que tuviera que intervenir en el mencionado procedimiento judicial. Respecto a D. A. S. S., figura en la mencionada sentencia que su adquisición fue en el año 2000 en escritura pública, de la que esta parte aportó, como anexo 7 de su escrito presentado el 31.12.14,

fotocopia de ese título que fue aportado por dicho demandado en el mencionado pleito, en la que se menciona que adquiere estando casado en régimen de separación de bienes. Pues bien, en el año 2000, el Sr. S. estaba casado en régimen de separación absoluta de bienes, por lo que no hubo ninguna adquisición ganancial que conllevara que su cónyuge tuviera que intervenir en el mencionado pleito, de acuerdo con la certificación del Registro Civil donde consta lo anterior por nota marginal en virtud de escritura de fecha 21 de septiembre de 1988, habiendo sido aportada dicha certificación por el que suscribe como anexo 7 de su escrito presentado el 31.12.14. Por último, con relación a D. C. B. C., consta en la indicada sentencia que se le reconoce su 12,50% en el inmueble en litigio, concretamente por adquisición efectuada en el año 1987. Esta parte ha aportado como anexo 9 de su escrito presentado el 31.12.14 -(...)-, certificado del Registro Civil, en el que consta que D. C. B. C., que en paz descanse, estaba en el momento de su adquisición en el año 1987 casado en régimen de gananciales con doña H. F. C. L., la cual intervino en el mencionado pleito, junto con su hijo, D. P. B. C., ante el fallecimiento de D. C. B. C. Tanto dicha viuda como su hijo D. P. B. C. intervinieron en el mencionado pleito y se allanaron a la demanda de esta parte, aunque ese allanamiento fue desestimado por el Juzgado al haberse presentado fuera de plazo. Por todo ello ha quedado probado que ninguna de las tres personas a las que la mencionada sentencia declara participaciones en el citado local había hecho adquisición ganancial, salvo en el caso de D. C. B. C., puesto que el Sr. S. falleció estando soltero hasta su muerte y el Sr. S. adquirió en régimen de separación de bienes. No se puede alegar indefensión en el mencionado pleito del cónyuge de D. C. B. C., puesto que el mismo se personó en el mismo y se allanó a la demanda. Concretamente tanto en el fallo como en la primera página de la sentencia cuya inscripción registral se ha solicitado, figura como demandada su cónyuge doña H. F. C. L. (aunque hay una errata y aparece: doña H. F. C.), al igual que el único hijo de ambos D. P. C. L. que posteriormente cambió sus apellidos por los de B. C., una vez que D. C. B. C. le reconoció como hijo suyo, como así consta en el Registro Civil. Nos remitimos a los antecedentes de hecho 14 y 15 de este escrito en los que consta la personación de los mencionados hijo y viuda, tanto en primera instancia como en segunda, la solicitud de allanamiento de ambos presentada en primera instancia (en la que se pide expresamente la rectificación de los datos obrantes en el Registro de la Propiedad de Madrid para la inscripción y adecuada constancia de su derecho) y la sentencia de apelación en la que expresamente son mencionados ambas personas como apeladas, con los nombres y apellidos correctos. Noveno.—Que la normativa del Registro Civil establece el valor de las certificaciones del mismo a efectos de los estados civiles, regímenes matrimoniales —en su caso— y nombres de los cónyuges —en su caso—, a efectos de verificarse las correspondientes adquisiciones que dan lugar a los porcentajes de copropiedad que son reconocidos en la mencionada sentencia. Concretamente, el actualmente derogado artículo 327 del Código Civil establecía que «Las actas del Registro (Civil) serán la prueba del estado civil...» La Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil, que deroga el mencionado artículo del Código Civil, establece en su artículo 2.2 que: «El Registro Civil tiene por objeto hacer constar oficialmente los hechos y actos que se refieren al estado civil de las personas...» El artículo 16.2 de dicha Ley, relativo a la presunción de exactitud, establece que «Se presume que los hechos inscritos existen y los actos son válidos y exactos mientras el asiento correspondiente no sea rectificado o cancelado en la forma prevista por la ley.» El artículo 17, titulado: «Eficacia probatoria de la inscripción» determina en su apartado 1 que «La inscripción en el Registro Civil constituye prueba plena de los hechos inscritos» El artículo 19, referente a la «Presunción de integridad. Principio de inoponibilidad», afirma que: «1. El contenido del Registro Civil se presume íntegro respecto de los hechos y actos inscritos. 2. En los casos legalmente previstos, los hechos y actos inscribibles conforme a las prescripciones de esta Ley serán oponibles a terceros desde que accedan al Registro Civil» El artículo 60 de dicha Ley, relativo a la «Inscripción del régimen económico del matrimonio», establece que «1. Junto a la inscripción de matrimonio se inscribirá el régimen económico matrimonial legal o pactado que rija el matrimonio y los pactos, resoluciones judiciales o demás hechos que puedan afectar al mismo.» El artículo 80.2 de dicha Ley establece que

la publicidad de los datos que constan en el Registro Civil se realizará mediante certificación, entre otras formas, afirmando el artículo 81.3 que «Las certificaciones previstas en el apartado anterior se presumen exactas y constituyen prueba plena de los hechos y actos inscritos en el Registro Civil.» En forma parecida se pronunciaba la anterior Ley del Registro Civil de 8 de junio de 1957 y su Reglamento, aprobado por Decreto de 14 de noviembre de 1958, concretamente en el artículo 2 de dicha Ley y especialmente en el artículo 31 de ese Reglamento, el cual sigue vigente en cuanto que no se oponga a la mencionada Ley de 2011 del Registro Civil. Exactamente el artículo 2 de la indicada Ley de 1957 establecía que «El Registro Civil constituye la prueba de los hechos inscritos» Concretamente el citado artículo 31 de dicho Reglamento afirma que «Las certificaciones no requieren legalización para surtir sus efectos ante cualquier órgano...» La resolución de 24 de junio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, establece que «en materia de estado civil, según los artículos 327 del Código Civil y 2 de la Ley del Registro Civil de 8 de junio de 1957, el Registro constituye la prueba de los hechos inscritos relativos a dicho estado, y de los restantes hechos inscribibles.» Décimo.—Que, como se ha indicado, D. C. B. C. falleció durante la tramitación del mencionado pleito, pero en el mismo se personaron como únicos herederos su viuda y su único hijo, allanándose a la demanda, aunque ese allanamiento no fue aceptado por el Juez por que se presentó fuera de plazo, por lo que dicho procedimiento no ha producido ninguna indefensión a ninguna de esas dos personas. Undécimo.—Que, según ha informado a esta parte el abogado de los herederos de D. C. B. C., todavía no se ha otorgado la correspondiente herencia, por lo que el que suscribe entiende que sí procede la inscripción registral del 12,5% en la indicada tienda a favor de D. C. para su sociedad de gananciales constituida con Doña H. F. C. L. Décimo segundo.—Que de conformidad con la regla quinta del artículo 19 bis de la LH, «En la calificación el registrador sustituto se ajustará a los defectos señalados por el registrador sustituido y respecto de los que los interesados hubiesen motivado su discrepancia en el escrito en el que soliciten su intervención, no pudiendo versar sobre ninguna otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.» Décimo tercero.—Que al presente caso son aplicables los siguientes artículos, algunos de los cuales se mencionan en la citada resolución de 6 de febrero de 2012 del director General de los Registros y del Notariado, entre otros: los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 2, 3, 19 bis, 32, 34, 40.d), 41, 65, 76 y 82 de la Ley Hipotecaria; 17 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 521 y 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 99, 100, 104, 106, 110 y 111 del Reglamento Hipotecario; 2,16,17,19, 60, 80 de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil y los actualmente derogados 325, 326 y 327 del Código Civil. Décimo cuarto.—De acuerdo con la regla 5ª del artículo 19 bis LH: «5.ª Si el registrador sustituto calificara negativamente el título, devolverá éste al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad.» Décimo quinto.—Que el Registrador sustituto menciona en su fundamento de derecho 4 que «Diversas resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado, como la del 5 de octubre de 2007, entienden que las sentencias declarativas de dominio no son títulos hábiles para reanudar el tracto sucesivo interrumpido.» Esta parte ya manifestó en su escrito ante el Registrador sustituido la existencia de doctrina de la DGRN y de jurisprudencia que concluyen justo lo contrario. Además la mencionada resolución de la DGRN del 5 de octubre de 2007 se refiere a un supuesto en el que en el Hecho VI de la misma se afirma que «en el juicio declarativo no se demandó a todos aquellos a quienes debía demandar puesto que en el fallo de la sentencia se imponen consecuencias a personas que no han sido parte en el pleito», que es una situación totalmente contraria a la que aquí ocurre. Además esa misma Resolución, concretamente en su fundamento de derecho 2, afirma que «la sentencia dictada en procedimiento declarativo sólo valdría para reanudar el tracto en él supuesto en que aparecieran como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante...» Esa

situación es precisamente la que sucede en el presente caso en el que fueron demandados el titular registral y todos los que adquirieron de los titulares registrales y todos los titulares intermedios hasta llegar a la titularidad que reconoce la mencionada sentencia judicial. En el supuesto analizado en la mencionada resolución de la DGRN del 5 de octubre de 2007 se menciona que de inscribirse la sentencia se estarían inscribiendo los títulos intermedios, pero eso no sucede en el caso aquí analizado puesto que hubo transmisiones privadas al margen del registro de la propiedad sobre el 100% de la mencionada tienda, que no pueden ser elevadas a público y posteriormente inscritas, puesto que la mencionada sentencia ha fallado que el 50% de dicho local pertenece al que suscribe por adjudicación en pública subasta de un titular registral, habiendo esta parte inscrito esa adquisición en el mencionado registro. Por todo ello, esta parte entiende y defiende que el expediente de dominio previsto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria tiene capacidad suficiente para regular el tracto sucesivo interrumpido, pero nada impide que ello se logre también a través de un juicio declarativo sobre titularidad dominical, revestido incluso de mayores garantías en orden a preservar la tutela judicial de los derechos e intereses legítimos, cuando todas las partes que pudieran tener alguno de esos derechos e intereses has sido demandadas en el procedimiento judicial cuya sentencia firme se intenta inscribir en el correspondiente Registro de la Propiedad, como sucede en el presente caso. Décimo sexto.—Que por todo lo expuesto y manifestado, a ese Registro para ante la DGRN Solicita: Que teniendo por presentado este escrito en tiempo y forma, junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo a trámite y, a su vista, a) El Registro n.º 27 de Madrid rectifique la Calificación recurrida, a la vista de las alegaciones presentadas, de conformidad con el artículo 327 de la LH, e inscriba: —El 25% a favor de D. A. S. S., (...) con carácter privativo por compra en escritura pública el 02.11.2000 (...), estando casado en régimen de separación de bienes con doña F. N. B.(...). —El 12,5% por parte de D. C. B C. (...) fallecido el 13 de enero de 2004 (...) para su sociedad de gananciales constituida con su mujer doña H. F. C. L. (...) —El 12,50% a favor de D. J. S. P. (...) soltero. actualmente fallecido (...) Los titulares mencionados en las letras «b», «c» y «d» lo son en sustitución del actual titular registral D. G. S. M. b) Subsidiariamente, el Registro n.º 27 de Madrid efectúe una anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, al amparo del artículo 323 de esa Ley en relación con la mencionada titularidad del 50% restante que no pertenece al abajo firmante, aunque esta parte ya lo pidió en su escrito presentado el 31.12.14 (...), aunque en el mismo solicitaba una «nota marginal con la información de la mencionada sentencia.» c) Subsidiariamente a lo previsto en el apartado a), si el Registro n.º 27 mantuviera la clasificación efectuada, forme expediente conteniendo lo previsto en el artículo 327 LH y lo remita a la Dirección General de los Registros y del Notariado para que ésta tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la mencionada calificación suspensiva del Registro de la Propiedad n.º 27 de Madrid para que esa Dirección, tras los trámites oportunos, resuelva acordando que se inscriba en el citado Registro la mencionada sentencia, en virtud de la cual, se reconoce, respecto a la indicada finca registral 4.127, la titularidad del 50% que no pertenece al que suscribe para su sociedad de gananciales, de la forma indicada en el apartado a) de esta solicitud».

V

Después de trasladar el contenido del recurso al Juzgado que dictó la sentencia, la registradora emitió su preceptivo informe, mediante escrito de fecha 30 de marzo de 2015, confirmando el criterio sostenido en la nota de calificación, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución española; 1, 20, 38, 40 y 201 a 204 de la Ley Hipotecaria; 100, 286 y 295 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de enero de 1993, 8 de febrero de 1996, 31 de julio de 1998, 11 de septiembre de 2001, 20 de abril de 2002, 7 de abril y

12 de noviembre de 2003, 28 de abril de 2005, 11 de julio de 2008, 6 de mayo de 2009, 15 de julio y 9 de diciembre de 2010, 11 de mayo y 6 de octubre de 2012 y 13 de junio y 15 de octubre de 2013.

1. Para la resolución del presente recurso han de tenerse en cuenta los siguientes hechos:

a) La finca registral 4.127, aparece inscrita en el Registro a favor de don G. S. M. en cuanto al 50% con carácter privativo y a favor de don A. R. F. F. A. en cuanto al restante 50% con carácter ganancial.

b) Con fecha 22 de enero de 2010 se expide testimonio de la sentencia dictada el día 27 de marzo de 2007 por doña Milagros del Saz Castro, Magistrada-Juez titular del Juzgado de Primera Instancia número 17 de Madrid, en procedimiento ordinario 770/2002 seguido a instancia de don A. R. F. F. A. a fin de que se declare el dominio respecto de la mitad indivisa de la finca y se determine la titularidad de la otra mitad, procediéndose al libramiento del correspondiente mandamiento para la inscripción de las titularidades. En dicha sentencia, estimando parcialmente la demanda, declaraba que de la finca registral son titulares:

– En cuanto a un 50% don A. R. F. F. A., demandante y titular registral de dicha participación según la inscripción 2.^a de dicha finca. La sentencia, aunque reconoce que se produjeron una serie de transmisiones al margen del Registro, confirma que don A. R. F. F. A., es un tercero amparado por la fe pública registral y dichas transmisiones le son inoponibles.

– En cuanto a la restante mitad indivisa, declara la sentencia que en virtud de diversas transmisiones que no han tenido acceso al Registro pertenece en un 25% a don A. S. S., respecto de un 12,5% a don C. B. C. y, finalmente, en cuanto al restante 12,5%, a don J. S. P. Con posterioridad, mediante auto dictado por la misma magistrada el día 26 de abril de 2007, se rectifica la citada sentencia en el sentido de especificar que el 12,5% que se declara propiedad de don C. B. C., en realidad corresponde a sus herederos, dado que consta acreditado en autos su fallecimiento.

c) Estos pronunciamientos parten del reconocimiento de una serie de transmisiones realizadas en relación con la finca:

– El actor, don A. R. F. F. A., adquiere en subasta pública la mitad indivisa de la finca que había sido embargada a don L. T. T., uno de los dos titulares que en ese momento tenían la finca inscrita en el Registro. El auto de adjudicación de 10 de diciembre de 1996 se inscribió el 24 de mayo de 1997.

– Por su parte el citado don L. T. T., y don G. S. M., siendo entonces ambos titulares registrales de la finca, la vendieron, mediante contrato privado de fecha 2 de abril de 1984, a don F. J. C. y a don C. B. C., casados, por partes iguales.

– Por contrato privado de fecha 1 de mayo de 1987, don F. J. C., separado, vendió su participación en la finca a don C. B. C. y don J. S. P.

– Por escritura de fecha 2 de noviembre de 2000, don C. B. C., casado en régimen de separación de bienes, vende la mitad indivisa de la finca a don A. S. S.

d) Por último, la registradora sostiene que no puede ser admitida la sentencia dictada en juicio declarativo como título hábil para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Y señala que no se alegue que como están demandados todos los intervinientes en esos contratos intermedios entre el titular registral y los favorecidos por dichas declaraciones dominicales, la sentencia dictada sería susceptible de posibilitar el acceso al Registro de aquellas declaraciones, pues, por un lado, basta pensar que estos contratos intermedios pudieron generar adquisiciones gananciales, (en cuyo caso, conforme al artículo 1375 del Código Civil, deberían intervenir en el pleito los respectivos cónyuges), y por otro, tampoco se determinan los estados civiles de los favorecidos por esas declaraciones, ni, en su caso, los nombres de los cónyuges y los regímenes matrimoniales, al tiempo de verificarse las correspondientes adquisiciones.

e) Por su parte el recurrente comienza denunciando que no se haya practicado anotación preventiva por defecto subsanable, a pesar de que manifiesta haberlo pedido en la instancia por la que solicitaba la inscripción. A continuación, con apelación a variados argumentos jurídicos, sostiene que una sentencia declarativa es título hábil para llevar a cabo la inscripción solicitada, sin que sea preciso acudir a un expediente de dominio, por cuanto han sido demandados tanto los titulares registrales, como los distintos transmitentes intermedios.

2. Debemos comenzar analizado como primera cuestión la procedencia o no de extender anotación preventiva por defecto subsanable. Hemos de partir de que, como resulta con claridad del artículo 19 de la Ley Hipotecaria, sólo se practicará la misma si el presentante la solicita expresamente. Es verdad que en la instancia que se acompaña al testimonio de la resolución judicial cuya inscripción se pretende no se utiliza una expresión de un gran rigor técnico, dado que se dice literalmente: «Subsidiariamente a todo lo anterior, ese Registro haga una nota marginal con la información de la mencionada sentencia y aclare a esta parte qué se necesita para conseguir la inscripción definitiva». Ahora bien, no debemos olvidar, como reconocen las Resoluciones citadas en los «Vistos», que el procedimiento registral es rogado, pero una vez iniciado, el registrador ha de actuar de acuerdo con el contenido registral de lo que se solicita, siendo indiferente que se utilice una terminología en cierto modo confusa, pues lo relevante es el reflejo registral que corresponda.

Por todo ello, dado que el presentante realizaba una petición expresa que sólo admitía una interpretación posible (la de que en caso de no acceder a la práctica de las inscripciones solicitadas, se tomara razón de la sentencia hasta que se subsanaran los defectos apreciados), y no habiendo alegado la registradora en su nota razón de ningún tipo para denegar tal solicitud, debe procederse a la práctica de la correspondiente anotación preventiva por defecto subsanable.

3. Respecto de la cuestión central de la nota de calificación y del recurso, cabe decir que nos enfrentamos de nuevo con el difícil interrogante de si la reanudación del tracto sucesivo de una finca, cuando se han producido varias transmisiones que no han accedido al Registro, puede llevarse a cabo por medio de una sentencia dictada en un juicio declarativo. A través del juicio declarativo puede lógicamente realizarse cualquier modificación de los asientos del Registro, siempre que haya sido seguido contra el titular registral (cfr. artículos 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de que se observen, claro está, los requisitos legales establecidos. Incluso cabe afirmar que el juicio declarativo es la única forma posible para rectificar los asientos cuando el adquirente es directamente causahabiente del titular registral. En estos casos no cabe acudir a los procedimientos de reanudación de tracto del expediente de dominio ni al acta de notoriedad, sino que sólo cabe acudir al procedimiento judicial declarativo o a la aportación de los títulos intermedios.

Sin embargo, cuando el que pretende la inscripción no ha adquirido directamente del titular registral, sino que hay dos o más transmisiones intermedias que no han accedido al Registro, deben adoptarse las debidas precauciones para permitir la reanudación del tracto por cualquier medio distinto de la aportación de todos y cada uno de esos títulos intermedios. Cuando se acude al expediente de dominio o al acta de notoriedad, dadas las peculiares características de este tipo de procedimientos, este Centro Directivo ha reiterado en numerosas Resoluciones que el auto recaído en expediente de dominio es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada, 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 afectado 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. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se hace posible 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 no queda asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1218 y 1225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y 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 prevenidos, 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 aquellos 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 obligaciones fiscales). Se impone, por tanto, una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación de 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 resulte así del auto calificado, puede accederse a la inscripción.

4. Sobre la posibilidad de acudir a un juicio declarativo para obtener la reanudación del tracto en estos casos, esta Dirección General, ya desde Resoluciones como la de 7 de abril de 2003, viene declarando que «la cuestión no es fácil -decía esta resolución- pues, a favor de una conclusión afirmativa podría alegarse que el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en sus párrafos 1.º a), 3.º y 6.º permite la rectificación del Registro por resolución judicial. Ahora bien, los argumentos a favor de la tesis negativa han de prevalecer, puesto que: a) la reanudación del tracto sucesivo interrumpido tiene en dicho artículo 40 un tratamiento específico; b) por la relatividad de la cosa juzgada, la declaración de propiedad se hace exclusivamente contra el demandado, pero no contra terceras personas (cfr. artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); c) conforme a la legislación hipotecaria, para la reanudación del tracto, tanto por expediente de dominio como por acta de notoriedad, han de tenerse en cuenta otros intereses, además de los del titular registral (de ahí que en las actuaciones intervenga el Ministerio Fiscal y que no baste que el titular del asiento contradictorio consienta en estas actuaciones la reanudación para que no fueran necesarios otros trámites (cfr. artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 286 y 295 de su Reglamento). Aunque la demanda se haya dirigido contra el titular registral, la sentencia dictada en procedimiento declarativo sólo valdría para reanudar el tracto en el supuesto en que aparecieran como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante, y en que se pidiese la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos esos títulos traslativos intermedios, en este caso, lo que se estaría haciendo al inscribir la sentencia sería inscribir todos los títulos intermedios, con lo que el supuesto no sería propiamente reanudación de un tracto interrumpido».

5. En el presente caso concurren todos estos requisitos que permitirían admitir la sentencia dictada en el juicio declarativo como medio adecuado para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. El procedimiento del que dimana la sentencia se ha seguido, no solo frente a los titulares registrales, sino que también han resultado demandadas las personas que han sido parte de las transmisiones intermedias que no han tenido acceso al Registro.

Es cierto que la sentencia no hace una declaración explícita de la realidad, validez y eficacia de todos esos títulos traslativos intermedios, pero la afirmación contenida en el fallo, máxime teniendo en cuenta que los titulares de la mitad indivisa de la finca no solo se personaron en el procedimiento sino que se opusieron a las pretensiones del demandante alegando ser dueños de la totalidad de la misma, no puede sino

fundamentarse en los mismos. Además, en el fundamento de Derecho sexto se dice que «de las transmisiones realizadas al margen del Registro se deduce que en la actualidad el Sr. S., el Sr. B. y el Sr. S., son los actuales titulares de esta mitad, si bien, debe reducirse su titularidad a la proporción en la que no perjudique los derechos del actor, y en concreto, por establecer proporciones, el Sr. S. sería titular de un 25 %, y los Srs. B. y S. de un 12,5 % cada uno, y todo ello respecto de la mitad indivisa, al ser titular de la otra mitad el actor».

Por otra parte el estado civil de los adquirentes ha quedado debidamente acreditado mediante los certificados del Registro Civil que se acompaña a la instancia aclaratoria que fue presentada.

Por último, señalar que las sentencias declarativas no necesitan ejecución ni, por ello, son susceptibles de actividades posteriores ejecutorias, con lo que, para la inscripción que se solicite es suficiente el testimonio de sentencia firme, pudiendo instar su inscripción cualquier interesado conforme al artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora, todo ello en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 16 de junio de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.