

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Rafael García Valdecasas en nombre de don Juan González Castro contra calificación del Registrador de la Propiedad de Granada en un mandamiento judicial.

Ilmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por don Rafael García Valdecasas, en nombre de don Juan González Castro, contra calificación del Registrador de la Propiedad de Granada, denegando la práctica de determinados asientos ordenados en un mandamiento judicial, pendiente en este Centro en virtud de apelación del recurrente;

Resultando que don Juan González Castro adquirió de don José López Ganivet dos casas sitas en Granada, que éste había a su vez adquirido de doña Emilia y don Pedro Andrés López, la primera, y de doña Antonia Rodríguez Madrid, la segunda, a nombre de quienes aún figuraban en el Registro; que para conseguir la rectificación registral el titular civil de los inmuebles demandó al señor López Ganivet y a los titulares registrales ante el Juzgado Municipal número uno de Granada para ventilar la cuestión mediante el oportuno proceso de cognición; que seguido éste en todos los trámites, se dictó sentencia accediendo a la pretensión del demandante, y que una vez firme el fallo, se expidió mandamiento al Registrador para que rectificase el Registro según los términos de la sentencia, inscribiendo a favor del señor González Castro las indicadas fincas, que figuraban en el Registro a nombre de los señores Andrés López y doña Antonia Rodríguez Madrid, cuyos asientos deberían ser cancelados.

Resultando que presentado en el Registro el anterior mandamiento fué calificado con la siguiente nota: «No procede practicar las inscripciones a que se refiere el precedente mandamiento porque la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad jurídica extrarregistral para los casos previstos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el caso presente por la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, se debió hacer por uno de los medios establecidos por el artículo 200 de la citada Ley, en cuyo procedimiento es preceptiva la competencia del Juzgado de Primera Instancia del partido donde radique la finca, no siendo admisible el procedimiento de juicio de cognición utilizado, según aparece en los términos del mandamiento. Siendo el expresado defecto insubsanable no procede tomar anotación preventiva».

Resultando que don Rafael García Valdecasas, Procurador, en nombre de don Juan González Castro, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: que si bien aparentemente el Registrador se opone a extender los asientos ordenados por falta de competencia del Juzgado, en realidad el fundamento de su negativa está en el procedimiento seguido, por estimar que el indicado era el acta de notoriedad o expediente de dominio ante el Juzgado de Primera Instancia a que se refiere el artículo 200 de la Ley Hipotecaria y no el proceso de cognición ante el Juzgado Municipal; que unido el mandamiento calificado a los autos, se notificó personalmente al demandado compareciente, y por edictos a los rebeldes previamente a la interposición de este recurso; que los artículos 39 y 40 de la Ley Hipotecaria regulan la inexactitud registral, siendo algunos preceptos concordantes con el artículo 200 del mismo texto legal, de defectuosa redacción; que el artículo 39 citado define la inexactitud registral como todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre el Registro y la realidad, y el artículo 40 señala, entre otros supuestos de inexactitud, el «no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria»; que en el presente caso don Pedro y doña Emilia Andrés López vendieron mediante documento privado una de las casas objeto de recurso a don José López Ganivet, que, a su vez, la transmitió por escritura pública a don Juan González Castro; que la otra casa fué vendida por

escritura pública no presentada al Registro por doña Antonia Rodríguez Madrid al mismo señor López Ganivet, y éste la transmitió igualmente por escritura al señor González Castro; que ambos supuestos encajan en el apartado del artículo 40 de la Ley Hipotecaria que se refiere a «no haber tenido acceso al Registro una relación jurídica inmobiliaria»; que para conseguir en este caso la concordancia entre el Registro y la realidad existen tres medios legales:

1. Toma de razón en el Registro del título cuya presentación se omitió.

2. Reanudación del tracto sucesivo interrumpido, según lo dispuesto en el título sexto de la Ley Hipotecaria, y

3. Resolución judicial ordenando la rectificación; que en los casos en que se solicite judicialmente la rectificación registral es parte legítima «el titular del dominio o derecho real», por lo que uno de los pedimentos de la demanda fué que se declarase el dominio de don Juan González Castro sobre las fincas en cuestión; que otro de los requisitos es que la demanda se dirija contra todos aquellos a quienes la inscripción conceda algún derecho, y así se hizo, convocando a todos los interesados e incluso publicando anuncios en el «Boletín Oficial del Estado» y el de la provincia; que se han cumplido, por consiguiente, con exceso los trámites exigidos y el juicio acreditó sobradamente los derechos del actor; que la Ley no exige un tipo de juicio determinado para la rectificación registral, sino que el artículo 40 se limita a decir que se sustanciará la cuestión «por los trámites del declarativo correspondiente»; que incluso se puede conseguir una inscripción en el Registro sin acudir a la acción de rectificación registral en base a los artículos 1.279 y 1.280 del Código Civil; que el proceso de cognición, llamado así por la técnica procesal, es un juicio declarativo adecuado para dilucidar la cuestión planteada, y, por consiguiente, apto para que su fallo produzca efectos registrales; que, por tanto, el Registrador, en su facultad calificadora, no puede entrar en la naturaleza del fallo ni obligar al interesado a decidirse por determinado procedimiento cuando la Ley le faculta para elegir entre varios; que el Juez tuvo en cuenta la cuantía señalada por la Ley para declararse competente, y el Registrador carece de facultades para estimar la competencia de los Jueces; y que, efectivamente, la tramitación de las actas de notoriedad y expedientes de dominio corresponde a los Jueces de Primera Instancia, pero no fueron estos los procedimientos elegidos;

Resultando que el Registrador informó: que en el fallo inserto en el mandamiento no se hace declaración alguna de dominio a favor de don Juan González Castro; que tratándose de un caso de reanudación de tracto sucesivo interrumpido debió utilizarse el procedimiento establecido para ello, sin saltárselo caprichosamente para acudir al contenido en último lugar en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria; que, por consiguiente, el procedimiento adecuado es uno de los regulados en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, a que se remite el citado artículo 40, en su apartado segundo; que en este supuesto el Juez competente es el de Primera Instancia y no el Municipal, de terminación que entra dentro de las facultades calificadoras del Registrador; que cuando la Ley señala un orden de procedimientos debe seguirse el adecuado a la finalidad que se persigue; que el presente caso es típico de interrupción de tracto sucesivo, como lo demuestra el hecho de no haber oposición de interesados; que el procedimiento de cognición se tramitó en rebeldía de la mayor parte de los demandados y el que compareció no se opuso, lo que comprueba que el juicio seguido no es el adecuado; que los preceptos que regulan el expediente de dominio y las actas de notoriedad para la reanudación de tracto sucesivo, así como la Resolución de 16 de noviembre de 1923 y el artículo 284 del Reglamento Hipotecario, demuestran lo inadecuado del procedimiento seguido por el actor; que a la misma conclusión se llega analizando las reglas de competencia judicial para los citados procedimientos en el título sexto de la Ley Hipotecaria, que la atribuye a los Jueces de Primera Instancia, cualquiera que sea la cuantía, por lo que no es correcto hacer referencia a ésta para justificar la competencia

de un Juez inferior: que para que sea procedente un juicio declarativo es preciso que exista verdadera controversia y acto de conciliación previo, y en el presente caso no hubo ninguna de ambas cosas, y que, efectivamente, se puede obtener una sentencia judicial apoyada en los artículos 1.279 y 1.280 del Código Civil, con efectos registrales, por ejemplo, cuando el vendedor de una finca no quiere voluntariamente otorgar la correspondiente escritura pública, pero este no es el caso;

Resultando que el Juez que expidió el mandamiento informo: que uno de los procedimientos establecidos por el artículo 40 de la Ley Hipotecaria para la rectificación registral es la resolución judicial ordenando la rectificación; que doctrinalmente, la sentencia judicial que ordene inscribir una finca a nombre de determinada persona no es de rango inferior al expediente de dominio, sino superior, como declara la Resolución de 20 de julio de 1922; que la Ley no establece preferencia alguna entre procedimientos de rectificación registral, por lo que se puede elegir el que parezca más conveniente; que no es cierto que no haya existido controversia en el procedimiento seguido, pues la Ley Procesal regula los juicios en rebeldía, cuyos fallos tienen plena eficacia según la propia Ley; que si el demandado compareciente no formuló oposición sería porque no lo creyó oportuno o por carecer de base para ello; que en el juicio a que se refiere el recurso se practicaron con máxima minuciosidad todos los requisitos de emplazamientos, publicidad y notificación a los rebeldes; que el llamado proceso de cognición es un juicio declarativo, según la doctrina y la propia Ley de trámites, bajo cuyo epígrafe lo comprende; que la cuantía del juicio celebrado se determinó con arreglo a la regla sexta del artículo 489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y fijada en 4.410 pesetas, sin que superase, por tanto, el límite impuesto por la legislación correspondiente a los juicios de cognición; que objetivamente no están excluidos de la Justicia Municipal los juicios sobre materias registrales, ya que el artículo 40 de la Ley Hipotecaria sólo habla del «juicio declarativo correspondiente»; que cuando las Leyes procesales desean excluir alguna materia o proceso de la competencia de los Jueces municipales lo hacen expresamente, y en las normas pertinentes no existe ninguna que excluya el supuesto en cuestión; y que se han cumplido todos los trámites legales y aceptado en el fallo el pedimento del demandante de ser «dueño en pleno dominio de las fincas objeto del litigio».

Resultando que el Presidente de la Audiencia, aun estimando que el orden en que el artículo 40 de la Ley Hipotecaria expone los procedimientos de rectificación registral no implica una rigurosa exigencia en su elección, confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario;

Resultando que el Procurador don Rafael García Valdecasas, en representación de don Juan González Castro, se alzó de la decisión presidencial y alegó: que el propio Presidente de la Audiencia reconoce en su auto que la Ley no establece un orden obligado en la elección del procedimiento rectificador; que el expediente de dominio o el acta de notoriedad ofrecen menos garantías que un juicio declarativo, y por ello la Ley permite que se pueda acudir a éste posteriormente; que no parece lógico que si desde el principio se acude a este procedimiento más costoso, precisamente por su mayor garantía, sea este rechazado por el Registrador; que de ningún precepto legal resulta que el expediente de dominio o el acta de notoriedad sea presupuesto o trámite previo al juicio ordinario; que al carecer respecto a una de las fincas de documento público para realizar la inscripción y ser el otro defectuoso, un principio de economía procesal aconsejaba conseguir en un solo procedimiento las diversas finalidades perseguidas; que el señor González Castro ha realizado ya gastos superiores al valor de las fincas para procurar, sin lograrlo, su inscripción, y serán superiores si se le exigen mayores formalidades, sin que se deba pensar que la legislación hipotecaria quiera encarecer hasta ese extremo, dificultándolo, el acceso a los libros del Registro; que la enumeración del artículo 40 de la Ley Hipotecaria no indica preferencia, sino necesidad lógica de que unas cosas vayan después de otras; que el artículo 82 de la Ley Hipotecaria establece que las inscripciones hechas en virtud de la escritura pública sólo se cancelarán por otra escritura o por sentencia firme, y en el caso presente se carecía de escritura y no podía conseguirse por no prestarse a ello los interesados; que el artículo 66 de la Ley Hipotecaria asigna al juicio ordinario valor equivalente al recurso gubernativo en los casos de denegación de inscripción; y que en cuanto a la competencia del Juzgado, puesta en duda por el Registrador, aunque no por el Presidente de la Audiencia, se remite a la Resolución de 20 de enero de 1928.

Vistos los artículos 40, 199 y 200 de la Ley Hipotecaria y el artículo 284 del Reglamento para su ejecución;

Considerando que en este expediente se ha de resolver acerca de si el titular del dominio de unos inmuebles adquiridos de personas que no aparecen como propietarios de las fincas en el Registro de la Propiedad por no haber tenido acceso alguna de las relaciones jurídicas intermedias, podrá rectificar el Registro y obtener la inscripción a su favor mediante la resolución judicial que así lo ordene, a que se refiere el número 3 del apartado a) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria o habrá de acudir con anterioridad a los procedimientos que el artículo 200 de la misma Ley establece para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido;

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

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

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

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

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 24 de enero de 1963.—El Director general, José Alonso.

Ilmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Granada.

MINISTERIO DEL EJERCITO

ORDEN de 31 de enero de 1963 por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia dictada por el Tribunal Supremo en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don Plácido Rodríguez Pose

Excmo. Sr.: En el recurso contencioso-administrativo seguido en única instancia ante la Sala Quinta del Tribunal Supremo, entre partes, de una, como demandante, don Plácido Rodríguez Pose, quien postula por sí mismo, y de otra, como demandada, la Administración Pública, representada y defendida por el Abogado del Estado, contra Orden del Ministerio del Ejército de 4 de marzo de 1960, relativa a su ascenso al empleo de Alférez de Complemento, se ha dictado sentencia con fecha 10 de diciembre de 1962, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que desestimando el presente recurso contencioso-administrativo, interpuesto por don Plácido Rodríguez Pose, contra Orden del Ministerio del Ejército de fecha 4 de marzo de 1960, por la que se le ascendió al empleo de Com-