

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

13008 *RESOLUCIÓN de 11 de julio de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Paulino Javier Esteban Fuente, contra la negativa del registrador de la propiedad de Ramales de la Victoria, a inscribir una escritura de elevación a público de documento privado otorgada en cumplimiento de sentencia judicial.*

En el recurso interpuesto por don Paulino Javier Esteban Fuente, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Ramales de la Victoria, don Álvaro Esteban Gómez, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de documento privado otorgada en cumplimiento de sentencia judicial.

HECHOS

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Santander, don Fernando Arroyo del Corral, de fecha 7 de julio de 2006, se elevó a público un contrato de compraventa, en cumplimiento de la sentencia firme dictada en juicio verbal por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Laredo, de fecha 1 de diciembre de 2004, que se protocoliza en la citada escritura. La citada escritura, acompañada de testimonio de la sentencia expedido por el Secretario de dicho Juzgado, fue presentado en el Registro de la Propiedad de Ramales de la Victoria, y fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don Esteban Fuente, Paulino Javier, el día 9/1/2008, bajo el asiento número 53, del tomo 32 del Libro Diario y número de entrada 29, que corresponde al documento otorgado por el notario de Santander Fernando Arroyo del Corral, con el número 2.139/06 de su protocolo, de fecha 7/7/2006, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes fundamentos de Derecho: Se suspende la inscripción del presente documento en el cual se solicita la reanudación del tracto sucesivo mediante sentencia recaída en juicio verbal, la cual se protocoliza notarialmente, ante lo cual, el Registrador de la Propiedad quiere destacar que es cierto que en el procedimiento se ha demandado a los titulares registrales, pero que la Ley Hipotecaria en su artículo 200 dispone que la reanudación del tracto sucesivo interrumpido se verificará mediante acta de notoriedad o expediente de dominio, regulando y exigiendo una serie de trámites con la finalidad de proteger los derechos de hipotéticos propietarios de las fincas afectadas y de cualesquiera personas que sean titulares de derechos distintos del dominio sobre tales fincas, trámites esenciales como la intervención del Ministerio Fiscal o la publicación de edictos, que no consta en el presente caso que se hayan respetado, aclarando, además, este Registrador de la Propiedad que la sentencia protocolizada notarialmente no es firme y no está firmada por el Juez o el Secretario Judicial, artículos 3 y 18 de la L.H. Contra esta calificación cabe recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación, conforme a los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, e igualmente podrá solicitarse otra calificación en el plazo de 15 días en los términos que establece el artículo 19 bis de la misma Ley. Se hace constar que la vigencia del asiento de presentación quedará automáticamente prorrogada por sesenta días a partir del momento en que conste acreditada en este Registro de la Propiedad la recepción de la última comunicación correspondiente. Ramales a 21 de enero del año 2008. El Registrador de la Propiedad, Fdo.: Álvaro Esteban Gómez».

II

Contra la anterior calificación don Paulino Javier Esteban Fuente interpuso recurso mediante escrito de fecha 20 de febrero de 2008, en

base a los siguientes argumentos: que entender que el tracto sucesivo sólo se puede reanudar mediante acta de notoriedad o expediente de dominio es un error flagrante, pues supone dar más importancia a un expediente de jurisdicción voluntaria que a un proceso declarativo contradictorio; que los titulares registrales han sido demandados en el procedimiento; que no debe fiscalizarse la actuación judicial sobre notificaciones y citaciones para el juicio; que el Tribunal Constitucional admite el llamamiento por edictos en los casos de imposible localización del demandado; y que los expedientes de dominio no producen el efecto de cosa juzgada, por lo que tiene más valor un juicio declarativo contradictorio.

III

El Registrador emitió informe el día 27 de febrero de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1279 y 1280 del Código Civil, 3, 20, 40, 82, 198, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 100 y 209 de su Reglamento y las Resoluciones de este Centro Directivo de 30 de mayo de 1988, 21 de junio y 5 de julio de 1991, 21 de enero de 1993, 24 de enero de 1994, 22 de mayo de 1995, 1 de junio de 1996, 10 de diciembre de 1998, 25 de febrero y 13 de abril de 1999, 18 de marzo de 2000, 27 de julio de 2001, 22 de enero de 2002 y 7 de abril de 2003.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de una escritura de elevación a público de documento privado en la que se protocoliza (además de acompañarse testimonio de la misma) sentencia firme dictada en juicio verbal por la que se estima la demanda del comprador y se ordena la elevación a público y la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la finca, registralmente a nombre de personas distintas de quien figura en el documento como vendedor. En el procedimiento se ha demandado a los titulares registrales, y a los transmitentes intermedios. Según el Registrador debería haberse acudido a un expediente de dominio o acta notarial de notoriedad para reanudar el tracto sucesivo, con notificaciones a titulares de fincas colindantes e intervención del Ministerio Fiscal, mientras que el recurrente entiende que tiene más valor una sentencia dictada en un juicio verbal que un expediente de jurisdicción voluntaria carente de efecto de cosa juzgada.

2. El juicio declarativo seguido, aún tramitado a través de las normas del juicio verbal, al ser un procedimiento contradictorio, en principio tiene mayores garantías en el caso concreto planteado que el expediente de dominio. A través del juicio declarativo puede lógicamente realizarse cualquier modificación de los asientos del Registro, siempre que haya sido seguido contra el titular registral, cuestión no discutida en la nota de calificación (cfr. artículos 38, 40 y 82 L.H.).

Incluso cabe afirmar que el juicio declarativo es la única forma posible 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.

Lo explica la Resolución de 24 de enero de 1994 al establecer que la inscripción de la última adquisición, la que enlace la titularidad extrarregistral actual con la del transmitente inscrito, ha de discurrir por los cauces ordinarios (cfr. Resoluciones de 30 de mayo de 1988, 21 de junio y 5 de julio de 1991), bien a través del título material y formal adecuado (artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), o en su defecto a través de declaración judicial de su existencia, obtenida en juicio contradictorio que asegure al titular registral la tutela jurisdiccional de su derecho (artículos 24 de la Constitución y 40 de la Ley Hipotecaria). Y sin que esto suponga extralimitación de la función calificadora, limitada en cuanto a los documentos judiciales a los extremos que resultan del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, precisamente por darse uno de ellos, el obstáculo registral de la inexistencia de tracto sucesivo interrumpido.

3. Cuando el promotor del expediente no sea directamente causahabiente del titular registral —como ocurre en el supuesto de hecho de este expediente— ya puede acudir al expediente de dominio, pero eso no

excluye poder acudir a un juicio declarativo. Porque el juicio declarativo, sea a través de las reglas del juicio ordinario o del verbal, es un medio general de rectificación de los asientos del Registro (cfr. artículo 82 LH), mientras que el expediente de dominio y el acta de notoriedad son procedimientos sólo aplicables a supuestos específicos de inexactitud registral por falta de tracto sucesivo o de inmatriculación de fincas.

Por eso ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (véase las Resoluciones citadas en los vistos, en particular la Resolución de 22 de enero de 2002) 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 favorecido por dicho pronunciamiento, y de ahí que el propio artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios; c) Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se 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 1.218 y 1.225 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 concurra esta hipótesis, y resulte así del Auto calificado, puede accederse a la inscripción.

4. Esta excepcionalidad no se da en el caso de un juicio verbal, con posibilidad de contradicción, pero para ello es preciso sean demandados no sólo los titulares registrales, sino 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.

5. La Resolución de 7 de abril de 2003 ya se planteó el problema de si mediante una Sentencia firme dictada en procedimiento declarativo es posible reanudar el tracto sucesivo interrumpido. Y llegó a la conclusión contraria, porque no habían sido demandados los transmitentes intermedios. «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 permiten 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) que, 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; mas, en este caso, como puede advertirse, 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».

6. El supuesto de hecho de este recurso es distinto que el planteado en la Resolución de 7 de abril de 2003, porque se ha dirigido la demanda contra el vendedor en el documento privado, y contra los titulares registrales y herencia yacente de los mismos, que a su vez la transmitieron a aquél según

la demanda acogida en la sentencia. Y además el actor demanda no sólo la elevación a público del documento privado, sino también la declaración por usucapión de la finca a favor del adquirente y la reanudación del tracto sucesivo. Independientemente de la posibilidad de acumular todas estas acciones, cuestión no planteada en el recurso, y considerando el registrador en la propia nota de calificación que no hay problemas correctamente entablada la acción contra los titulares registrales o su herencia yacente, debe considerarse que se han observado muchas más garantías que en la tramitación de un expediente de dominio o en un acta de notoriedad, expedientes de jurisdicción voluntaria carente de contradicción.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del Registrador en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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, 11 de julio de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

13009 *ORDEN JUS/2240/2008, de 15 de julio, por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Duque de Medina Sidonia, con Grandeza de España, a favor de don Leoncio-Alonso González de Gregorio y Álvarez de Toledo.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S.M. el Rey (q.d.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Duque de Medina Sidonia, con Grandeza de España, a favor de don Leoncio-Alonso González de Gregorio y Álvarez de Toledo, por fallecimiento de su madre, doña Luisa Isabel Álvarez de Toledo Maura.

Madrid, 15 de julio de 2008.–El Ministro de Justicia, Mariano Fernández Bermejo.

13010 *ORDEN JUS/2241/2008, de 15 de julio, por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués del Rincón de San Ildefonso, a favor de don Carlos del Prado Cendra.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S.M. el Rey (q.d.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués del Rincón de San Ildefonso, a favor de don Carlos del Prado Cendra, por fallecimiento de su padre, don José del Prado Rúspoli.

Madrid, 15 de julio de 2008.–El Ministro de Justicia, Mariano Fernández Bermejo.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

13011 *RESOLUCIÓN de 22 de julio de 2008, de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, por la que se disponen determinadas emisiones de Bonos y Obligaciones del Estado en el mes de septiembre de 2008 y se convocan las correspondientes subastas.*

La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda EHA/15/2008, de 10 de enero, ha autorizado a la Dirección General del Tesoro y Política Financiera a emitir Deuda del Estado durante el año 2008 y el mes de