

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

1409 *Resolución de 9 de diciembre de 2010, 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 Navalcarnero n.º 2, por la que se deniega la inscripción de testimonio de sentencia para la reanudación de tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por don David S. S. contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Navalcarnero número 2, don Eduardo de Paz Balmaseda, por la que se deniega la inscripción de Testimonio de Sentencia para la reanudación de tracto sucesivo.

Hechos

I

Mediante Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Navalcarnero, de fecha 10 de noviembre de 2008, se declara acreditado el dominio del actor por allanamiento del demandado.

II

Presentado Testimonio de dicha Sentencia, junto con Providencia de fecha 2 de diciembre de 2008, por la que se declara su firmeza, en el Registro de la Propiedad de Navalcarnero número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Denegada la inscripción del precedente documento por el defecto insubsanable de no ser el Juicio Declarativo Ordinario medio adecuado para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Fundamentos de Derecho.—El artículo 200 de la Ley Hipotecaria establece como medios únicos para reanudar el tracto sucesivo interrumpido el Expediente de Dominio o el Acta de Notoriedad, sin ninguna referencia al Juicio Declarativo Ordinario que, por otra parte, tiene tramitación y finalidad diferentes. Además, en el testimonio de la sentencia que se pretende no se hace constar sino el allanamiento de la parte demandada a la pretensión del demandante sin que de la misma resulte ni la acreditación del fallecimiento del titular de la finca, ni la cualidad de herederos de los demandados, ni tampoco que se haya tenido en cuenta en el procedimiento a los posibles cotitulares de la finca matriz, ya que en la demanda se hace referencia a unas segregaciones no documentadas de las cuales tampoco se acredita la oportuna licencia. Contra esta calificación (...) Navalcarnero a trece de abril de dos mil nueve. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del Registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don David S. S. interpuso recurso, manifestando: Primero.—Que en virtud de Sentencia Judicial, de fecha 10 de noviembre de 2008, derivada del procedimiento 722/2008 del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Navalcarnero, es dueño con carácter privativo de la tierra en el término municipal de Sevilla la Nueva, que se indica en dicha sentencia. Dicha finca fue adquirida en escritura pública otorgada en fecha 24 de octubre de 2002, número de protocolo 897, por el Notario don Luis Carlos Troncoso Carrera de Navalcarnero. Se adjunta copia de dicha escritura. Documento 1. Segundo.—Que en base a dicha Sentencia judicial, testimoniada con fecha 2 de diciembre de 2008, presenté el día 11 de marzo de 2009, la solicitud de inscripción de dicha finca en el Registro de la Propiedad de Navalcarnero número 2, solicitud que quedó registrada en el asiento número 280 del Diario 20. Se adjunta copia del Testimonio de dicha Sentencia y de la demanda. Documento 2. Tercero.—El Registrador de la Propiedad, en fecha 13 de abril del año 2009, ha emitido una notificación de calificación desfavorable, denegando la

inscripción al entender que la Sentencia judicial no es el medio adecuado para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Cuarto.—Asimismo, fundamenta su denegación, porque en el testimonio de la referida Sentencia solo se hace constar el allanamiento de la parte demandada, sin que se acrediten diversos extremos, como puede ser el fallecimiento del titular de la finca. Se adjunta la notificación de la calificación desfavorable. Documento 3. En base a lo anterior, se realizan las siguientes Alegaciones: Primera.—No es cierto que en el Testimonio solo se hace constar el allanamiento de la parte demandada. Lo que dice exactamente el fallo de la sentencia es «Se estima la demanda presentada por David S. S., condenando a María José C. S., María Amelia C. S. a estar y pasar por lo solicitado en el suplico de la demanda, que se tiene aquí por reproducido», siendo el texto de dicho suplico el siguiente: «suplico al Juzgado: Que por presentado este escrito y documentos acompañantes y sus copias, los admita, tenga por interpuesta demanda de juicio declarativo ordinario, confiera traslado de la misma a los demandados y practicados los demás trámites se dicte Sentencia por la que: 1.º Se declare que don David S. S., es dueño con carácter privativo de la tierra en el término municipal de Sevilla la Nueva (Madrid), en el paraje conocido por “Carretera de Navalcarnero” o la “Columnas”, cuya descripción exacta, según el catastro actual, es la siguiente: Tiene una superficie de 2.976 metros cuadrados. Linda Norte parcela 268 “A. R.”, en realidad sus herederos, Félix G. y hermanos; sur parcela 185 “A. R.”, en realidad sus herederos Félix G. y hermanos; Este parcela 235 María Luisa P. R. y oeste carretera de Sevilla la Nueva. Es la parcela 269 del polígono 4 del catastro de Sevilla la Nueva. 2.º Se ordene que dicha finca sea inscrita como nueva e independiente a favor de don David S. S. en el Registro de la Propiedad de Navalcarnero número 2, previa la práctica de las oportunas operaciones registrales, incluida la correspondiente segregación sobre la finca registral 735 de Sevilla la Nueva, con cancelación de los asientos contradictorios. 3.º Se hará constar la descripción del resto de la finca matriz: Tierra discontinua constituida por dos superficies de terreno de formas irregulares, coincidente la primera con la parcela 268 y la segunda con la parcela 185 del polígono 4 del Catastro. La primera linda al norte con la parcela 236; sur con la parcela 269 de David S. S.; este parcela 235 de María Luisa P. R. y oeste Camino de Sevilla la Nueva, con una superficie catastral de 2.976 metros cuadrados. La segunda (situada más al sur que la anterior, hallándose entre ambas la porción de terreno segregada) linda Norte con parcela 269 de David S. S.; este parcela 235 de María Luisa P. R., sur parcelas 184 y 9500; y oeste carretera de Navalcarnero, cuya superficie que corresponde asignar es la residual, según Registro, es decir, 7.462 metros cuadrados. 4.º Se impongan las costas del pleito a quien se opusiere a la pretensión de esta demanda». Segunda.—Lo que esta parte ha solicitado, de acuerdo con la Sentencia, es la inscripción de la finca de mi propiedad en el Registro como nueva e independiente, ya que entiendo que las inscripciones registrales, deben adecuarse a los titulares actuales, y en este caso existe un reconocimiento judicial de mi propiedad, no la reanudación de un tracto sucesivo. Tercera.—Que la Ley Hipotecaria, en su artículo 3 indica que «para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad Judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos». En el presente caso, es evidente que un Testimonio de una Sentencia firme es un documento auténtico expedido por la Autoridad Judicial. Cuarta.—Respecto al fallecimiento del actual titular de la finca, el recurrente no dispone de ningún certificado de defunción, ni la Ley de Protección de Datos, me permitiría obtenerlo, pero la inscripción registral vigente, dice que la finca fue adquirida el día 26 de agosto de 1887. Parece de sentido común suponer que ha fallecido.

IV

El Registrador emitió informe el día 27 de mayo de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 3, 20, 40, 82, 198, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 100 y 209 de su Reglamento; artículos 143.2 y 151.1.a) de la Ley 9/2001 de 17 de julio, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 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, 7 y 8 de abril de 2003, 29 de noviembre de 2004, 5 de octubre de 2007, 11 de julio y 27 de noviembre de 2008, 10 de noviembre de 2009, así como la de 8 de enero de 2010.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de una Sentencia firme dictada en procedimiento ordinario por la que se estima la demanda del recurrente y se ordena estar y pasar por lo solicitado en el suplico de la demanda, esto es que se declare que don David S. S. es dueño con carácter privativo; se ordene que dicha finca sea inscrita como nueva e independiente y se dé nueva descripción a la finca. En el procedimiento no se han demandado a los titulares registrales, ni 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, debiéndose aportar, además, la oportuna licencia o la justificación de la no necesidad tal y como exige la legislación urbanística, para poder formalizar las segregaciones que se pretenden. Por el contrario el recurrente entiende que tiene más valor una sentencia dictada en un juicio ordinario que un expediente de reanudación de tracto.

2. 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. Cabe incluso que se inmatriculen fincas o se practiquen excesos de cabida a través de juicio declarativo, como determinó este Centro Directivo (cfr. Resolución de 10 de noviembre de 2009), aunque si se quiere que no tenga mera eficacia entre partes deben cumplirse los requisitos necesarios para tales actos.

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.

Así lo afirmó 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), 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). Ello no supone extralimitación de la función calificadoras, 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 de la Ley Hipotecaria), 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 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; 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. La mencionada excepcionalidad no se da en el caso de un juicio ordinario, con posibilidad de contradicción, pero para ello es preciso, que de un lado 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 de otro, que se pida 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 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».

6. En el presente expediente, el titular registral no ha sido demandado, ni tampoco consta que lo hayan sido quienes de ellos adquirieron, ni los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante, por lo que resulta plenamente aplicable la doctrina contenida en los anteriores fundamentos de derecho. No se entra ahora, por no haber sido planteado en la nota de calificación, en la necesidad o no de aportar e inscribir los títulos intermedios existentes.

7. En cuanto al defecto relativo a la falta de licencia administrativa para la segregación o declaración de no necesidad, debe igualmente confirmarse la nota de calificación. Tiene este Centro Directivo ya declarado (véase Resoluciones de 17 de febrero de 1999 y 8 de enero de 2010) que la inequívoca exigencia legal de la pertinente licencia o de la declaración municipal de su innecesariedad, para la división de terrenos obligan a confirmar el defecto impugnado sin que el hecho de que se trate de una sentencia firme pueda desnaturalizar tal conclusión so pretexto del general deber constitucional de cumplir las resoluciones judiciales firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española). Dicho deber debe coherarse con la eficacia relativa de la cosa juzgada y en todo caso su alcance debe ser determinado en función de los propios términos de la resolución a cumplir (términos que por otra parte han de acomodarse a las propias pretensiones planteadas por las partes —cfr. artículos 11.3 y 182 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil—). Con todo, en función del genérico deber de cumplimiento de las resoluciones judiciales, no puede concluirse sin más que una Sentencia permita obviar exigencias legales añadidas que debieron observar en su día esos contratantes (la licencia de segregación), cuando sobre dichas exigencias ni se discute en el procedimiento seguido ni hay pronunciamiento alguno a la propia Sentencia (ni podría haberlo sido, dada la no intervención de la correspondiente entidad local). El hecho de que los títulos pudieran ser de fecha anterior a la legislación del suelo de 1990, cuando no había ningún obstáculo legal para inscribir segregaciones sin licencia, no impide la necesidad de acreditar la autorización administrativa en la actualidad, pues es ahora cuando se formalizan esas segregaciones que entonces no se había contemplado. En definitiva, el expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo está dirigido a la acreditación del dominio a favor de los promotor del mismo con relación a la finca tal como aparecen inscritas en el Registro, pero si como en el caso presente, el expediente no se refiere a la totalidad de la finca registral, sino a parte que en su día se segregó, deben cumplirse los requisitos exigidos por la legislación urbanística y aportarse licencia de segregación o certificación del Ayuntamiento de innecesariedad de la misma.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan 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, 9 de diciembre de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.