

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16142 *Resolución de 10 de agosto de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Noceis, SL, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Figueres, por la que se deniega la inscripción de una sentencia recaída en expediente de dominio.*

En el recurso interpuesto por doña M. F. R., en nombre y representación de la entidad «Noceis, S.L.» contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Figueres, don Julio Guelbenzu Valdés, por la que se deniega la inscripción de una sentencia recaída en expediente de dominio.

Hechos

I

El día 15 de junio de 2009 se dicta por el Juez de Primera Instancia número 4 de los de Figueres, sentencia recaída en procedimiento de jurisdicción voluntaria.

II

Presentada copia autorizada de dicha acta en el Registro de la Propiedad de Figueres, fue objeto de la siguiente nota de calificación –traducida del catalán–: «Previo examen y calificación del documento referenciado, por el que resulta del mismo y después de examinados los antecedentes del Registro, el Registrador de la Propiedad que suscribe deniega la anotación ordenada, por los defectos subsanables siguientes:–El procedimiento de expediente de dominio no es el adecuado para la pretensión.–No consta la notificación personal al titular registral. Todo sobre la base de los siguientes: Hechos El documento al que hace referencia la presente calificación, identificado en la cabecera de esta nota, fue presentado el día y hora y debajo el asentamiento igualmente mencionado. El documento consiste en un mandamiento expedido por el Sr. Magistrado Juez Javier Prieto Jaime, en fecha 28 de julio de 2009 por el que se pide la inscripción de la finca registral 18.076 de Figueres en base a una resolución de quince de junio del mismo año de la cual se adjunta testimonio. Esta resolución lo es de un procedimiento de expediente de dominio que ha sido seguido por la Sociedad “Noceis, SL”, para conseguir la inscripción a su favor de esta finca. Esta finca la adquirió por escritura pública de la Sociedad “López Duarte y Capell, SA”, que es el actual titular registral, y no fue inscrita dado que fue calificada negativamente por este Registro de la Propiedad. Por lo tanto, no hay una cadena de transmisiones que hayan dado lugar a la interrupción del tracto sucesivo, sino que se trata de una sola transmisión que no ha podido tener acceso registral dado que era defectuosa. Además, en el caso no compartido por este Registrador que el tema se pueda resolver mediante un expediente de dominio, falta la notificación personal al titular registral “López Duarte y Capell, SA”, ya que la inscripción tiene una antigüedad inferior a treinta años. Fundamentos de Derecho: 1. Los artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento establecen la competencia del Registrador para la calificación de los documentos judiciales presentados a inscripción. Entre los extremos sujetos a calificación registral de los documentos judiciales se encuentra la congruencia o adecuación del mandato con el procedimiento seguido. En el presente caso se ha utilizado por la actora un procedimiento inadecuado por su pretensión, ya que el expediente de dominio puede ser para inmatricular una finca (que no es este caso), para hacer constar la mayor cabida (que tampoco es el caso) o para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, o sea la falta de acceso registral de una cadena de transmisiones. En el presente caso no hay

interrupción del tracto sucesivo, ya que sólo hay una sola transmisión, si bien fue calificada de defectuosa en su día. Tal y como tiene declarada la Dirección General de los Registros y del Notariado, el procedimiento sólo es aplicable cuando hay una cadena de transmisiones pero no para inscribir cuando lo que ha instado el procedimiento ha adquirido directamente del titular registral. En este caso, es preciso o bien subsanar el defecto que impedía la inscripción de la escritura pública o bien seguir un procedimiento declarativo ordinario contra el titular registral. 2. Aunque fuese aplicable el procedimiento de expediente de dominio, y dado que la inscripción del titular registral, la Sociedad, es inferior a treinta años, no se han cumplido los requisitos establecidos a los dos últimos párrafos del artículo 202 de la Ley Hipotecaria. De conformidad al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, se entiende prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere dicho artículo. La presente calificación (...). Figueres, a veinte de agosto de dos mil nueve. El Registrador de la Propiedad interino. (Firma ilegible, aparece un sello con nombre y apellidos del registrador) Firmado: Julio Guelbenzu Valdes».

III

Contra la anterior nota de calificación, «Noceis, SL» interpone recurso en virtud de escrito de fecha 15 de septiembre de 2009, en base entre otros a los siguientes argumentos: 1.º Que el expediente de dominio ha de servir no sólo para los casos de falta de titulación sino también para aquellos en que esta no se pueda inscribir. 2.º Que la Ley no determina cuándo se ha interrumpido el tracto (si por faltar un título por inscribir o bien varios). 3.º En cuanto a la falta de citación, la entiende sustituida por la notificación de la demanda.

IV

El registrador emitió informe el día 6 de octubre de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo, alegando que el recurso es extemporáneo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 18, 19 bis, 199, 200, 201, 202 y 322 a 328 de la Ley Hipotecaria; 100, 272, 285 y 286 de su Reglamento, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 21 de junio de 1991, 12 de marzo de 1999, 5 de noviembre de 2004 y 24 de febrero de 2006.

1.º Se discute en el presente recurso si es o no viable reanudar el tracto sucesivo interrumpido en los casos cuando el promotor del expediente es la misma persona que adquirió del titular registral, en aquellos casos en los que el título de adquisición no se puede inscribir por estar afectado de un defecto (en concreto en la falta de inscripción en el Registro Mercantil del poder de la vendedora). Igualmente, se discute sobre si, en caso de ser procedente admitir para estos supuestos el expediente de dominio, se han llevado o no a cabo correctamente las notificaciones de que trata el artículo 202 de la Ley Hipotecaria al titular registral, que en este caso se le notificó la demanda. No procede admitir la alegación de extemporaneidad, dado que la notificación de la calificación no consta que se practicara de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

2.º Según doctrina reiterada de este Centro Directivo, el expediente de dominio podrá ser medio adecuado para la reanudación del tracto cuando éste se haya visto efectivamente interrumpido. Al respecto se considera que dicha interrupción se produce cuando existen varios títulos pendientes de inscripción, pero no en los casos en los que la persona a cuyo favor se haya de extender la inscripción hubiera adquirido del último titular registral. En estos casos, existe titulación y cabe continuar el tracto, sin que la existencia de obstáculos para la inscripción pueda considerarse como determinante de la interrupción. Además no puede utilizarse el procedimiento de reanudación de tracto como

vía para eludir el cumplimiento de las normas legales sobre subsanación de los títulos inscribibles.

3.º Partiendo de esta doctrina, podemos afirmar que en el caso concreto, en tanto existe título otorgado por el último titular registral no cabe apreciar la interrupción de tracto que constituye presupuesto para la incoación del expediente de dominio, de manera que lo procedente es la subsanación de los defectos o un nuevo otorgamiento, o bien acudir a un procedimiento declarativo sobre validez del título (cfr. artículos 40 y 66 Ley Hipotecaria).

4.º En cuanto al segundo de los defectos, habiéndose señalado en la nota de calificación que sólo se invoca para el caso de que se estimase como procedente el expediente de dominio, y dado que se ha concluido que no lo es, no cabe entrar al examen del mismo.

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, 10 de agosto de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.ª Ángeles Alcalá Díaz.