

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8096 *Resolución de 20 de junio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Narón, por la que se suspende la inscripción de un auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto.*

En el recurso interpuesto por don R. S. B. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Narón, doña Teresa Luisa Palmeiro Pereiro, por la que se suspende la inscripción de un auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto.

Hechos

I

Por auto, dictado por la juez del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Ferrol, doña Mónica Ferreiro Quintas, el día 9 de octubre de 2013, en el expediente de dominio para reanudación del tracto número 300/2013, se estimó la solicitud formulada en nombre y representación de don R. S. B., quedando acreditado el dominio de éste y de su esposa, doña E. F. L., con carácter ganancial, respecto de las fincas registrales números 7.609 y 8.927 del término municipal de San Sadurniño. En el antecedente de Hecho segundo del auto se hace constar que «en la tramitación del procedimiento se han observado los requisitos establecidos en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, pues este juzgado es competente territorialmente y con el escrito inicial se acompañan los documentos exigidos por el apartado 2.º del precepto. Iniciado el expediente, se ha dado traslado del escrito al Ministerio Fiscal, se ha citado a las personas mencionadas en el apartado 3.º del precepto y se han realizado los anuncios previstos en éste. Finalmente, se ha practicado el trámite de audiencia prescrito en el apartado 5.º, por lo que procede a continuación dictar esta resolución».

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Narón testimonio del referido auto, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento dentro del plazo legal, que fue presentado el veintiocho de enero último, bajo el asiento número 1.859 del Diario 140, se suspende la práctica de las operaciones contenidas en el mismo con arreglo a los siguientes: 1- Hechos: En el Juzgado de la Instancia nº 5 de Ferrol se siguen expediente de dominio a instancia de don R. S. B. a efectos de reanudar el tracto sucesivo interrumpido de las fincas registrales números 8.927 y 7.690 de San Sadurniño, recayendo auto el día nueve de octubre de dos mil trece en que se declara acreditado el dominio de don R. S. B. y esposa doña E. F. L., con carácter ganancial. Las fincas registrales se hallan inscritas a favor de don E. B. L., casado con doña R. L. B., con carácter ganancial, con fecha dieciséis de diciembre de mil novecientos noventa y tres la finca 8.927 y veintinueve de diciembre de mil novecientos ochenta y cuatro la finca 7.609. 2- Fundamentos de derecho: Impide practicar la inscripción ordenada: a) El hecho de que no se hace constar que los titulares registrales de las fincas, o sus causahabientes han sido oídos en el expediente, o que estos no comparecieron después de haber sido citados tres veces, una de ellas al menos personalmente en cuyo caso se les tendrá por renunciantes de los derechos que pudieran corresponderles en dicho expediente al tratarse de un asiento contradictorio de menos de 30 años de antigüedad, tal como preceptúa el art. 202 LH, y

que deberá constar expresamente, como han declarado, entre otras, las Resoluciones de 17 de agosto de 2009 y 8 de enero de 2010. b) No constan las circunstancias personales del promotor del expediente don E. B. L. y de su esposa doña R. L. B.: D.N.I., domicilio, para practicar inscripciones a su favor conforme el art. 9 LH y 51 RH. Siendo tales defectos subsanables se suspende la inscripción con arreglo a lo indicado. Contra la presente nota de calificación (...) Narón, a dieciocho de febrero de 2014.–La Registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

La anterior nota de calificación, notificada a don R. S. B. el día 7 de marzo de 2014, fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por éste mediante escrito, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Narón el día 7 de abril de 2014, por el que alegó: que, del testimonio judicial del expediente de dominio que se acompaña al recurso, resultan acreditados los datos personales de los promotores; que se acompaña copia testimoniada de la escritura de compraventa otorgada por doña M. C. y doña A. B. L. a favor de don R. S. B., en la que consta que las vendedoras son titulares de las fincas registrales objeto de esa inscripción por herencia de sus padres, don E. B. L. y doña R. L. B., a nombre de quien figuran las mismas inscritas, las cuales, como causahabientes, fueron citadas por edictos, según consta en el decreto judicial de incoación del expediente de dominio, y que en el testimonio judicial consta informe del Ministerio Fiscal favorable a la inscripción.

IV

La registradora emitió informe el día 29 de abril de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, alegando que los documentos indicados por el recurrente en su escrito no fueron tenidos en cuenta a los efectos de la calificación realizada, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18 y 200 a 204 de la Ley Hipotecaria; 51, 54, 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de agosto de 2006, 17 de agosto y 16 de octubre de 2009, 8 de enero de 2010 y 29 de enero de 2014.

1. En el presente expediente, se presenta auto recaído en expediente para la reanudación de tracto interrumpido en relación a dos fincas cuyas últimas inscripciones de dominio son de menos de treinta años y la registradora suspende la inscripción por dos defectos: Por no constar en el testimonio del auto que los titulares registrales de las fincas o sus causahabientes han sido oídos en el expediente, o que éstos no comparecieron después de haber sido citados tres veces, una de ellas al menos personalmente, y porque no se contienen las circunstancias personales del matrimonio a favor del cual debe practicarse la inscripción.

2. El primer defecto debe mantenerse. En efecto, atendiendo únicamente al título calificado es doctrina de este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») que la claridad con que se expresa el párrafo tercero del artículo 202 de la Ley Hipotecaria no deja duda acerca de la imposibilidad de inscribir el testimonio de un auto de expediente de dominio para la reanudación del tracto interrumpido cuando, como ocurre en este caso, la última inscripción de dominio tiene menos de treinta años y no consta que el titular haya sido notificado tres veces, una de ellas al menos personalmente, sin que sea suficiente para tener por cumplido este requisito la mera mención genérica realizada en el auto a la observancia de lo dispuesto en la reglas 3.^a y 5.^a del artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

No resultando del testimonio del auto si dicho titular intervino ni la forma en que se realizó la notificación al mismo, tal documento no puede inscribirse, pues, si bien es cierto, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), que el registrador debe respetar y cumplir las resoluciones judiciales, no lo es menos que tiene obligación de calificar si las personas que aparecen como titulares en el Registro han tenido en el procedimiento las garantías necesarias para evitar su indefensión (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario); en consecuencia, es necesario que resulte de la documentación presentada en qué forma se han practicado las notificaciones para que el registrador pueda calificar que las mismas se han realizado en la forma prevista por las normas. La razón es el carácter excepcional y supletorio de este expediente respecto de los supuestos de rectificación de inexactitud registral contemplados en la legislación correspondiente (cfr. artículo 40.a) 1.º de la Ley Hipotecaria).

En este contexto es función principal del registrador, comprobar que el titular registral ha sido llamado al procedimiento con las garantías exigidas en las normas, lo cual no es sino aplicación del principio constitucional de tutela judicial efectiva, una de cuyas manifestaciones en el ámbito registral se concreta en el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Esta calificación entra en el ámbito de la calificación registral a los efectos de la inscripción de la resolución judicial en el Registro (véase artículo 100 Reglamento Hipotecario) sin que ello signifique en absoluto entrar en la validez, corrección o justicia de la decisión judicial, extremo éste que queda al margen de las competencias calificadoras de los registradores.

3. En el presente caso, no pueden tenerse en consideración los documentos aportados por el recurrente junto con el escrito de interposición del recurso desde el momento en que la registradora no los tuvo a la vista al calificar, puesto que el recurso debe limitarse a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, debiéndose rechazar toda pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma (cfr. el artículo 326 de la Ley Hipotecaria). No puede en este momento procedimental por tanto valorarse si es posible tener en consideración la doctrina mantenida por esta Dirección General en Resoluciones como la de 23 de octubre de 2007 y 29 de enero de 2014 relativa a que en determinadas circunstancias deba relajarse el tenor literal del artículo 202 cuando sea de imposible cumplimiento, o cuando por circunstancias especiales se le acredite al registrador que tal notificación personal no tiene sentido (caso, por ejemplo, de titular registral estuviera fallecido, lo que no se acredita en el supuesto de hecho de este expediente), en cuyo caso deben cumplirse los requisitos generales de la Ley de Enjuiciamiento Civil que permite la comunicación edictal cuando no fuere posible efectuar la comunicación en el domicilio del destinatario (cfr. artículo 164 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), permitiendo la inscripción si se ha garantizado, mediante la debida publicación de edictos, la situación procesal del causahabiente del titular registral.

4. Por el mismo motivo, también debe mantenerse el segundo defecto señalado por la registradora en su nota y que alude a la falta de expresión de las circunstancias personales de las personas a cuyo favor debe practicarse la inscripción. Los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento exigen que la inscripción haga constar todas las circunstancias exigidas por la registradora, siendo eventualmente de fácil subsanación este defecto, mediante, en su caso, la aportación de la documentación que no pudo ser tenida en cuenta por la registradora al tiempo de realizar su calificación conforme al anteriormente citado artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 20 de junio de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.