

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 4178** *Resolución de 24 de marzo de 2015, 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 Rivas-Vaciamadrid, por la que se suspende la inscripción de un auto judicial dictado en expediente de dominio para la reanudación de tracto.*

En el recurso interpuesto por don J. J. R. G., Abogado, en nombre y representación de don M. A. C., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid, don Francisco Javier Sáenz Villar, por la que se suspende la inscripción de un auto judicial dictado en expediente de dominio para la reanudación de tracto.

Hechos

I

Mediante testimonio judicial, de fecha 1 de octubre de 2014, de Auto firme de fecha 27 de junio de 2014, expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Coslada en el procedimiento de expediente de dominio para la reanudación de tracto número 332/2013, se declaró justificado el dominio de don M. A. C. sobre la finca registral número 2.860 del municipio de Mejorada del Campo.

II

Presentado el citado testimonio en el Registro de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid el día 18 de noviembre de 2014, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don J. J. R. G., el día 18 de noviembre de 2014, bajo el asiento número 214 del tomo 127 del Libro Diario y número de entrada 4.148, que corresponde al testimonio expedido el día 1 de octubre de 2014, por don M. A. A. R., Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Coslada, en el procedimiento de expediente de dominio, reanudación del tracto, número 332/2013, de conformidad con los artículos 18 y 19 Bis de la Ley Hipotecaria, ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados por el defecto siguiente: No existir interrupción del tracto al ser el promotor del expediente adquirente del heredero del titular registral. Todo ello en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Por Auto firme de fecha 27 de junio de 2014, se declara justificado el dominio de don M. A. C., sobre la finca registral número 2860 de Mejorada del Campo, dándose las siguientes circunstancias: 1.^a—No constan las circunstancias personales completas del promotor del expediente, conforme determina el artículo 51 del Reglamento del Hipotecario. 2.^a - En el presente caso don M. A. C. adquirió la finca por contrato privado con doña F. C. M., de fecha 15 de diciembre de 1978, quien a su vez es heredera del titular registral doña E. C. C. Es indudable que no hay interrupción alguna del tracto ya que toda la cadena de transmisiones está documentada. Fundamentos de Derecho: Artículos 18, 40, 199, 201, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51, 100 y 286 del Reglamento Hipotecario; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y Notariado de fechas 10 de agosto de 2011, 17 de febrero de 2012 y 19 de abril de 2012. En este caso el título de adquisición comprende dos transmisiones, la herencia del titular registral a sus herederos y la posterior venta por parte de éstos a favor del promotor del expediente. Lo que procede, es hacer la partición de herencia y posteriormente la elevación a público del contrato privado compra-venta. Siendo subsanable el defecto señalado en el apartado hechos, se suspende la inscripción

solicitada. Esta nota será notificada al Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Coslada y al presentante, quedando prorrogado el asiento de presentación por sesenta días hábiles a contar desde la última notificación. Contra el presente acuerdo de calificación (...) Rivas Vaciamadrid, a diez de diciembre del año dos mil catorce. El Registrador (firma ilegible) Fdo.: Francisco Javier Sáenz Villar».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. R. G., Abogado, en nombre y representación de don M. A. C., interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 12 de enero de 2015 en base, entre otros, a los siguientes argumentos: Que el único hecho cierto registralmente es que la finca que nos ocupa figura a nombre de la titular registral, doña E. C. C., la que era hija de doña F. C. M., careciendo de cualquier documento público que acredite no sólo tal circunstancia sino, efectivamente, la aceptación de la herencia por parte de doña E. C. C., por lo que no se puede considerar como documentada públicamente la cadena de transmisiones tal y como refiere el Registro de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid, circunstancia que obligó a don M. A. C. a presentar el referido expediente judicial; Que la Ley habilita a don M. A. C. a solicitar la inscripción en virtud del auto número 174/14 dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Coslada en el expediente de dominio, reanudación del tracto número 332/2013 que declaró, precisamente, la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor (documento privado de compraventa); Que se han cumplido todos los requisitos establecidos por el artículo 201 de la Ley Hipotecaria y ello por cuanto, efectivamente, se promovió expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido a nombre de don M. A. C. de la finca que nos ocupa habiendo quedado perfectamente acreditado que la referida finca pertenece al mismo, que el título adquisitivo lo constituye el contrato privado de compraventa concertado con doña F. C. M. el día 15 de diciembre de 1978, la cual fue adquirida por herencia de la titular registral al fallecimiento de la misma, sin haber accedido dicha adquisición al Registro de la Propiedad; Que se practicaron en la tramitación del expediente todas las diligencias legalmente prevenidas, incluidas el traslado de la solicitud al Ministerio Fiscal que se personó en el procedimiento, citándose de igual forma a los interesados (incluidos los herederos que refiere el Registro de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid) en la forma establecida en la Ley de Enjuiciamiento Civil; Que entre todas las diligencias realizadas se publicaron edictos en el tablón de anuncios del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Coslada, del Ayuntamiento de Mejorada del Campo, en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid», así como en el periódico de mayor circulación de la provincia (diario «Marca»), a fin de que los interesados, entre los que se encontraban los herederos de doña E. C. C. y de doña F. C. M. pudieran comparecer en el Juzgado para alegar lo que a su derecho conviniera, y todo ello por cuanto, al haber transcurrido más de treinta y cinco años, don M.A. C. desconoce el paradero actual de los referidos herederos, siendo imposible su localización, y Que resultaba y resulta por ello imposible proceder a localizar a los herederos de doña E. C. C. y de doña F. C. M., por cuanto ni siquiera consta a esta parte la existencia de los mismos, siendo por ello igualmente imposible proceder conforme a lo solicitado por el Registro y hacer la partición de herencia, debiendo destacar que en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Coslada en el expediente de dominio, reanudación del tracto número 332/2013, transcurrió el plazo fijado en los edictos dictados sin que se formulara reclamación alguna por los interesados.

IV

El registrador emitió informe el día 19 de enero de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 40, 200, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria; 209, 272 y 285.3.º del Reglamento Hipotecario; 1.279 del Código Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 1990, 18 de marzo de 2000, 4 de enero de 2002, 23 de septiembre de 2003, 17 de febrero, 19 de abril, 1 y 6 de agosto, 19 de septiembre y 7 diciembre de 2012 y 19 de marzo y 2 de octubre de 2014.

1. En primer lugar, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, la cuestión se contrae al segundo defecto señalado por el registrador en su nota de calificación, ya que el primer defecto no ha sido objeto recurso.

2. Se debate, por tanto, en este recurso la inscripción de un testimonio judicial de auto firme dictado en expediente de dominio para la reanudación del tracto, en el que son circunstancias relevantes:

a) El promotor del expediente adquirió por compraventa, en documento privado, de doña F. C. M. Esta señora es, a su vez, heredera de la titular registral, doña E. C. C.

b) El registrador considera que no se produce una verdadera interrupción del tracto, al ser el promotor del expediente adquirente del heredero del titular registral. Afirma en su nota que el título de adquisición comprende dos transmisiones, la herencia del titular registral a sus herederos y la posterior venta por éstos a favor del promotor.

c) El recurrente alega, además del cumplimiento de todos los trámites señalados legalmente para el procedimiento, la imposibilidad de localizar a los herederos de la titular registral y de la transmitente, ya que «ni siquiera consta a esta parte la existencia de los mismos, siendo por ello igualmente imposible (...) hacer la partición de la herencia».

3. Debemos partir de la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») en virtud de la cual el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, 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, y 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 posibilita 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 puede no quedar 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 prevenidas, 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 los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente

de reanudación del 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 así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción.

4. Para casos similares al que nos ocupa, encontramos numerosos pronunciamientos de este Centro Directivo, que no siempre llegan a la misma solución, en función de las circunstancias concurrentes en cada caso.

Una primera línea doctrinal es la contenida en la Resolución de 18 de marzo de 2000, según la cual: «(...) no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente (como ahora ocurre y así lo reconocen expresamente en su escrito de apelación) son los compradores de los herederos de los esposos titulares registrales, pues, si bien es cierto que el artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria parece presuponer que hay interrupción cuando al menos «alguna» relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, no lo es menos, que en otros lugares de la propia legislación hipotecaria, se reconoce la inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 209 del Reglamento Hipotecario). En consecuencia, en tal caso, el expediente de dominio debe rechazarse pues no sería sino una vía, bien para evadir el impuesto sucesorio pertinente, bien para burlar los derechos hereditarios de alguno de los llamados (...)».

Esta misma línea se sigue, entre otras, en Resoluciones de 4 de enero de 2002, 17 de febrero de 2012 y 19 de marzo y 2 de octubre de 2014.

Sin embargo, esta última Resolución de 2 de octubre de 2014, aun llegando a la misma solución, tiene en cuenta circunstancias que, para nuestro supuesto, resultan muy relevantes. Así, en la misma se afirma que: «(...) En el supuesto de hecho del presente recurso, no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente son los compradores de la viuda del titular registral quien actúa según el propio contrato «... con el más amplio y total consentimiento y acuerdo de sus hijos A. y R. G. G...», quienes además son firmantes del documento, y todos ellos resultan ser los únicos herederos del titular registral según la protocolización notarial del cuaderno particional, otorgada por los citados señores, a que hace referencia el auto calificado. De forma que, si bien es cierto que el artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria parece presuponer que hay interrupción cuando al menos «alguna» relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, no lo es menos, que en otros lugares de la propia legislación hipotecaria, se reconoce la posibilidad de inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 209 del Reglamento Hipotecario), por lo tanto en este caso bastaría la elevación a público del citado contrato privado de compraventa. Tampoco se aprecia a priori, ni se ha invocado por los recurrentes, la existencia de extraordinaria dificultad para otorgar la citada documentación, dado que todos los interesados, como herederos del titular registral o como adquirentes posteriores, aparecen en el expediente, ya sea notificados ya como promotores del mismo, con constancia de sus circunstancias personales».

Por tanto, esta primera línea doctrinal que no admite la interrupción del tracto, ni consecuentemente el expediente de dominio, cuando el promotor del expediente es adquirente del heredero del titular registral, exigiría dos requisitos: en primer lugar, que el promotor haya adquirido del heredero único o de todos los herederos del titular registral, y en segundo lugar, que no exista una extraordinaria dificultad para otorgar la documentación que permita completar la cadena de titularidades y conectar al titular registral con el promotor del expediente.

Esta cualificación de la anterior doctrina nos lleva, precisamente, a la segunda línea doctrinal, enunciada, entre otras, por resolución de 23 de septiembre de 2003, según la cual: «Un caso como el presente, en el que por más que la parquedad de datos del auto objeto de calificación sea clamorosa resulta, y así se reconoce por recurrente e informantes, el actual titular de la finca y promovente del expediente la adquirió de una de las herederas de los titulares registrales, no cabe confundirlo con el que contemplaba la

Resolución de 4 de enero de 2002, en el que todos los herederos de dichos titulares eran transmitentes. Aquí quien ha transmitido es una de las varias herederas de aquellos. En el primero de los casos no puede entenderse interrumpido ese tracto registral cuando la propia legislación hipotecaria admite la inscripción directa del negocio traslativo otorgado por todos los herederos del titular registral (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria en relación con el 209.1.º de su Reglamento), en tanto que en el segundo, desde el momento en que existe una partición de herencia previa son diferenciables dos títulos sucesivamente necesarios para la inscripción, aquella partición y la posterior transmisión por quien en ella resulte adjudicatario de la finca. Ya no está en manos del actual titular subsanar las deficiencias formales del primero de ellos por la vía del artículo 1.279 del Código Civil pues no tiene acción directa más que frente a su vendedora, no frente a los coherederos de la misma y cuyo consentimiento sería necesario para esa protocolización del cuaderno particional privado que la propia registradora considera necesaria (...).

En esta misma línea, y para un supuesto de hecho prácticamente idéntico al que nos ocupa, la Resolución de 1 de agosto de 2012 (y en términos gemelos la de 6 de agosto de 2012) afirma que: «el recurrente no plantea en su recurso si existe o no interrupción de tracto, sino que «desconoce el actual paradero del titular registral y del vendedor (según la gente del lugar, su último domicilio se encontraba en Argentina, al parecer donde falleció hace años), también desconoce la existencia o no herederos de dichos titular registral y vendedor, y si éstos existiesen la identidad y domicilio de los mismos». Debe, por tanto, resolverse esta cuestión conforme al artículo 272 el Reglamento Hipotecario, que permite al propietario acudir al expediente de dominio no sólo en el caso de carecer de título escrito de dominio, sino también en el caso de que, aun teniéndolo, no pudiera inscribirse por cualquier causa. Debe también tenerse en cuenta el último párrafo del artículo 285 del Reglamento Hipotecario, que dispone que no se podrá exigir al promotor del expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho».

En este sentido se pronunció también este Centro Directivo en Resolución de 15 de noviembre de 1990, según la cual: «No puede argumentarse haciendo distinciones imposibles entre «interrupción del tracto» y «ruptura de la sucesión de titularidades», ni cabe excluir el expediente de reanudación en aquellos casos –los más frecuentes– en que el titular real trae causa de titular registral a través de una cadena de transmisiones (...) no resulta procedente imponer al titular actual que promueva la formalización e inscripción de hechos, actos o contratos intermedios en que él no fuera parte (conforme artículo 285-III del Reglamento Hipotecario)».

5. Procede ahora determinar a qué supuesto corresponde el caso que nos ocupa. Para ello debemos tomar en consideración:

- Que el registrador, en su nota de calificación, admite que son dos las transmisiones que no han accedido al Registro (partición de herencia y venta).
- Que de la documentación aportada no puede concluirse que el promotor adquirió de la heredera única de la titular registral, por lo que no puede descartarse que efectivamente fuera necesaria dicha partición de herencia.
- Que el recurrente alega la imposibilidad de localizar a los herederos de la titular registral y de la transmitente (extraordinaria dificultad), herederos que por otra parte no han comparecido en el expediente tras cumplirse los trámites de publicación previstos legalmente.
- Que, aun localizando a los herederos de la titular registral, el promotor carecería de acción directa frente a aquellos herederos que no le transmitieron (los coherederos de la vendedora).

Hechas estas consideraciones, debemos concluir que en el presente caso debe admitirse el expediente de dominio como medio para reanudar el tracto, de modo que el promotor pueda lograr la inscripción de su derecho.

6. Refuerza la anterior conclusión la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012) que admite el expediente de dominio, incluso en aquellos casos donde no hay verdadera ruptura de tracto, cuando la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, que daría lugar a formalismos inadecuados.

7. Por último, no debe confundirse el presente supuesto con el contemplado en Resolución de 19 de abril de 2012, citada por el registrador en su nota, ya que ésta se refiere al supuesto de que el promotor del expediente es heredero del adquirente del titular registral; distinto de nuestro supuesto, en que el promotor es adquirente de un heredero del titular registral.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 24 de marzo de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.