

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15827 *Resolución de 29 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 4 a inscribir un testimonio de una sentencia dictada en un procedimiento declarativo.*

En el recurso interpuesto por doña F. S. B. F., abogada, en nombre y representación de don J. V. R., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Palma de Mallorca n.º 4, doña Montserrat Bernaldo de Quirós Fernández, a inscribir un testimonio de una sentencia dictada en un procedimiento declarativo.

Hechos

I

En El Juzgado de Primera Instancia número 18 de Palma de Mallorca se tramitó el procedimiento ordinario número 795/2010 a instancias de don J. V. R. contra doña A. V. P., «Bahía Azul, S.A.», doña R. M. V. y doña M. R. M. En dicho procedimiento se dictó sentencia el día 28 de julio de 2014 por la que, estimando la demanda, se declaró la nulidad de la escritura de compraventa de fecha 20 de diciembre de 1985 y de la consiguiente inscripción registral, y se declaró el dominio de la finca 31.681 a favor del actor.

II

Presentado mandamiento librado el día 28 de abril de 2015 por la secretaria judicial del indicado Juzgado, conteniendo la expresada sentencia, junto con diligencia de ampliación, de fecha 23 de mayo de 2016, en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«1305/70.

Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca n.º 4.

Referencia del documento calificado.

N.º entrada: 2790/2018.–Clase: mandamiento judicial.–Objeto: Cancelación inscripción por nulidad- Autorizante: Juzgado de Primera Instancia n.º 18 de Palma de Mallorca, Palma de Mallorca.–Fecha del documento: 28/04/2015.–n.º procedimiento ordinario 795/2010. Complementario: diligencia de ampliación de fecha 23 de mayo de 2016, y diligencia de ampliación de fecha 14 de mayo de 2016.

Nota de calificación registral.

Antecedentes de hecho

Primero. Con fecha 29/05/2018 se aportó a este Registro de la Propiedad el documento de referencia, que consta presentado bajo el asiento 1305 del diario 70.

Segundo. En el día de la fecha el documento reseñado ha sido causeado por el Registrador que suscribe, basándose en los siguientes fundamentos jurídicos:

1.º La calificación citada ha sido realizada al amparo de los arts. 18, 66 y 328 de la Ley Hipotecaria.

2.º De la misma resultan los siguientes defectos, que impiden practicar la anotación/inscripción del documento calificado:

1. La entidad "Bahía Azul, S.A." fue declarada en situación procesal de rebeldía, tal y como se desprende de la propia sentencia. Para que sea firme, y por tanto inscribible, una sentencia dictada en rebeldía del demandado, es preciso (art. 524 LEC) que hayan

transcurrido (a partir de la notificación de la sentencia) los plazos de posible ejercicio por éste de la acción de rescisión que prevé el art 602 LEC, es decir, tanto el de veinte días o cuatro meses (según la notificación hubiera sido personal o por edictos) como el de dieciséis meses (en caso de subsistencia de la situación de fuerza mayor que hubiese impedido la comparecencia del rebelde al juicio). Ello sin perjuicio de que puede tomarse la anotación preventiva a que se refiere el art. 524.4 LEC.

Por las diligencias de ampliación aportadas se hace constar que la sentencia se notificó por correo certificado con acuse de recibo a la demandada rebelde "Bahía Azul, S.A." en fecha 29 de agosto de 2.014.–Debe hacerse constar expresamente si la susodicha notificación fue positiva, verificando la fecha de recibo de la misma, a fin de poder establecer de forma indubitable el plazo transcurrido desde la misma a los efectos del cómputo de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión de la sentencia.

2. No puede inscribirse la finca a favor de don J. V. R. por falta de tracto.–De la sentencia se desprende que el inmueble que nos ocupa inicialmente fue transmitido por "Bahía Azul, S.A." y adquirido por don F. R. T., mediante contrato privado de fecha 25 de abril de 1.975, y éste, a tu vez, vendió al demandante, don J. V. R. por medio de documento privado de fecha 1 de abril de 1.977.–Por otro lado, en el fallo de la sentencia se declara la nulidad de la escritura de compraventa de fecha 20 de diciembre de 1.985 que consta inscrita, correspondiendo la finca registral 31681 a la parte actora, y haciendo constar, que esta declaración de nulidad conlleva la consiguiente cancelación de la inscripción registral que la misma causó, y que corresponde el dominio del bien inmueble a la parte actora (don J. V. R.).–No obstante, si se procede a la cancelación de la inscripción de compraventa, que se practicó previa segregación, el dominio de la finca revertirá a favor de la entidad «Bahía Azul, S.A.» (que en el procedimiento es parte demandada en situación de rebeldía), y por consiguiente, no se puede inscribir la finca a favor de don J. V. R., dado que nos encontramos ante una evidente interrupción del tracto que promulga el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. El reconocimiento del dominio de la finca a la parte actora sin aclamar a ningún título en base al cual se haya efectuado la transmisión a su favor, no puede ser objeto de inscripción, siendo necesario que conste de forma expresa el título de adquisición.–El reconocimiento de la propiedad por sí mismo no es título hábil para inscribir de acuerdo a los artículos 609 y 1095 del Código Civil. El título reside en el negocio o acto jurídico sobre el que el reconocimiento actúa, no pudiendo por tanto generar otro acto o negocio jurídico distinto, no sólo porque la declaración de voluntad reconocitiva no entraña más que una declaración de ciencia y no una declaración dirigida a la creación de ningún derecho real, sino porque, una vez revelado el origen de la adquisición de la propiedad, es éste y no otro el que puede invocar el propietario.

Parte dispositiva

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador calificador acuerda:

- 1.º Suspender la inscripción del título calificado por el/os defecto/s antes indicado/s.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de esta documento conforme al art. 323 de la citada Ley.

Contra la presente nota podrá (...)

Palma de Mallorca, a catorce de junio del año dos mil dieciocho. El registrador (firma ilegible), Dña. Montserrat Bernaldo de Quirós Fernández».

III

Solicitada calificación sustitutoria, se asignó, conforme al cuadro de sustituciones, al registrador de la Propiedad de Eivissa número 3, don Antonio Pons Mir, quien confirmó el defecto en los siguientes términos:

«Primero. (...)

Cuarto. La nota de calificación del Registro de Palma de Mallorca n.º 4 suspende la inscripción del documento por falta de tracto, no considerando suficiente para reanudarlo el reconocimiento de la propiedad contenido en la sentencia.

Supuestos de Derecho

Primero. La cuestión se centra en si es inscribible la declaración de dominio contenida en la sentencia del procedimiento ordinario 795/2010, en la que, tras decretar la nulidad y cancelación de la inscripción de compraventa de la finca registral 31.681 del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 4, entre la entidad «Bahía Azul SA» y A. V. P., declara el dominio del demandante J. V. R.

Segundo. Considerando que la práctica en el Registro de la cancelación reseñada convertiría en titular registral de la finca a la entidad vendedora, se hace necesario determinar si para reanudar el tracto registral es suficiente dicha declaración dominical contenida en la sentencia.

Tercero. Analizando el contenido de la sentencia, resulta que dicha declaración de dominio se basa en el reconocimiento de la validez de dos documentos privados, el primero de fecha 25 de abril de 1.975 y el segundo de fecha 1 de Abril de 1.977, de los que proviene la titularidad a favor de don J. V. R.

Cuarto. Pues bien, dado que la declaración de dominio se sustenta sobre la base del reconocimiento de la validez de unos contratos contenidos en sendos documentos privados, es por lo que la inscripción a favor del demandante exige la previa inscripción de los mismos, después de elevarlos a público. Sólo si estos títulos no existieran sería suficiente la declaración formal de dominio contenida en la referida sentencia, como pretende el recurrente.

Todo ello de conformidad con el principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento.

Ha resuelto:

Primero. Confirmar la calificación del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 4, sobre la base de los supuestos de derecho antes referenciados (...)

Eivissa, dieciocho de julio del año dos mil dieciocho El Registrador».

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña F. S. B. F., abogada, en nombre y representación de don J. V. R., interpuso recurso el día 31 de julio de 2018 atendiendo a los siguientes argumentos:

«(...) En lo que quiere incidir este recurso es en el óbice nominado como B en dicha calificación 1305/70. En concreto, entiende la calificadora que, como resultado de la judicialmente decretada nulidad de la escritura, resultaba la titularidad a favor de la mercantil "Bahía Azul, S.A.", y en consecuencia, concurre una interrupción del tracto sucesivo. Ya con anterioridad la Registradora se había manifestado en este sentido.

En fecha 14 de mayo de 2018, a petición de esta parte, y a la vista de dicha calificación, dictó el propio Juzgado de Primera Instancia 18, la tercera diligencia de ampliación del mandamiento dirigido al Registro para la inscripción del contenido de la sentencia, de fecha 14 de mayo de 2018, en el que se indica:

"2. Que el testimonio de la sentencia más el mandamiento constituyen título suficiente a los efectos de la inscripción de la finca en el Registro a favor del D. J. V. R., al haberla adquirido de dicha entidad 'Bahía Azul, S.A.'".

De ello se deduce con meridiana claridad que el Registro debe limitarse a cumplir con el mandato judicial que obliga a la inscripción de la meritada resolución y, así, proceder a la inscripción del inmueble a nombre del Sr. V., sin que sea obstáculo para ello la falta de tracto sucesivo. Y ello por cuanto la sentencia fue dictada con el llamamiento al pleito de dicho titular registral ("Bahía Azul, S.A."), y porque, en definitiva, es el propio Juzgado en la diligencia transcrita quien indica que el Sr. V. adquirió de la entidad "Bahía Azul, S.A."

De conformidad con los artículos 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, a través del juicio declarativo entablado por esta parte es posible la modificación de los asientos del Registro, en este caso a favor del Sr. V. Resulta sorprendente que la propia calificación negativa de la Registradora, de fecha 14 de junio de 2018 reconozca la realidad de los hechos que conformaron el negocio jurídico por el que adquirió el Sr. V. (véase su Antecedente de Hecho Segundo), extrayéndolos de la sentencia, para a renglón seguido, denegar la inscripción de la titularidad a favor del Sr V.

En consecuencia, insistimos, la sentencia explícita, tal y como reproduce la nota de calificación que discutimos, que el inmueble fue transmitido por dicha mercantil a D. F. R. T., mediante contrato privado de fecha 25 de abril de 1975 y éste, a su vez, lo vendió al Sr. V., también mediante contrato privado de fecha 1 de abril de 1977. En el curso del procedimiento se dio perfecta validez a dichos contratos, lo que llevó a S.S.^a a dictar el fallo de su sentencia, en la que se reconoce la propiedad a favor del actor, D. J. V. R., confirmada por el propio Juzgado a través de su ampliación al mandamiento en fecha 14 de mayo de 2018, que hemos transcrito y en el que se dice que el Sr. V. adquirió de "Bahía Azul, S.A.". Nos remitimos al análisis de ambos documentos judiciales».

V

La registradora de la Propiedad de Palma de Mallorca número 4, doña Montserrat Bernaldo de Quirós Fernández, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3.º, 18, 20, 38, 40 y 83 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de abril de 2003, 7 de septiembre de 2015, 17 de marzo de 2016 y 3 de mayo de 2017.

1. Se presenta a inscripción un mandamiento judicial que contiene una sentencia dictada en procedimiento ordinario en la que se declara la nulidad de una escritura de compra y de la inscripción que la misma causó por simulación, y se reconoce como verdadero titular de la finca al actor, dado que considera probado que el mismo adquirió la finca por compra a su tío, don F. R. T., quien, a su vez, la había comprado a la primitiva titular registral, «Bahía Azul, S.A.»», aunque sin inscribir dicha adquisición.

La registradora se opone a la inscripción, aparte de por otro defecto que no ha sido recurrido, por falta de tracto, dado que «de la sentencia se desprende que el inmueble que nos ocupa, inicialmente fue transmitido por «Bahía Azul, S.A.» y adquirido por don F. R. T., mediante contrato privado de fecha 25 de abril de 1.975, y este, a su vez, vendió al demandante, don J. V. R. por medio de documento privado de fecha 1 de abril de 1.977. Por otro lado, en el fallo de la sentencia se declara la nulidad de la escritura de compraventa de fecha 20 de diciembre de 1.985 que consta inscrita, correspondiendo la finca registral 31681 a la parte actora, y haciendo constar, que esta declaración de nulidad conlleva la consiguiente cancelación de la inscripción registral que la misma causó, y que corresponde el dominio del bien inmueble a la parte actora (don J. V. R.). No obstante, si se procede a la cancelación de la inscripción de compraventa, que se practicó previa segregación, el dominio de la finca revertirá a favor de la entidad «Bahía Azul, S.A.» (que en el procedimiento es parte demandada en situación de rebeldía), y,

por consiguiente, no se puede inscribir la finca a favor de don J. V. R., dado que nos encontramos ante una evidente interrupción del tracto que promulga el artículo 20 de la Ley Hipotecaria».

2. El objeto de análisis consiste en una sentencia dictada en un procedimiento declarativo en el que se realizan dos pronunciamientos que han de ser examinados por separado para determinar si son susceptibles de reflejo en el Registro: a) se declara la nulidad de una escritura de compra y de la consiguiente inscripción, y b) Se declara que el actor es el verdadero dueño de la finca, ya que la adquirió por compra en documento privado a su tío, quien a su vez la había adquirido por idéntico procedimiento y título a la entonces titular registral de la finca.

Respecto a la primera de las declaraciones recogida en la sentencia (declaración de nulidad de la inscripción de dominio vigente como consecuencia de la nulidad del título en cuya virtud se practicó), ningún obstáculo ha de oponerse, ya que se cumple el presupuesto recogido en el párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria: «Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos».

Por otro lado, la sentencia que declara la nulidad de la inscripción y ordena la cancelación se ha dictado en un proceso dirigido contra el titular registral, con lo que se da satisfacción al principio de tracto sucesivo y a la exigencia constitucional de impedir la indefensión (artículos 24 de la Constitución Española y 20 de la Ley Hipotecaria).

3. La razón que fundamenta la negativa de la registradora a practicar la cancelación de la inscripción vigente y la posterior inscripción a favor del demandante es que si se procede a la cancelación de la inscripción de compraventa, que se practicó previa segregación, el dominio de la finca revertirá a favor de la entidad «Bahía Azul, S.A.» (que en el procedimiento es parte demandada en situación de rebeldía), y, por consiguiente, no se puede inscribir la finca a favor del actor, dado que existe una evidente interrupción del tracto al que se refiere el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Y es cierto que, si se practica la cancelación de la titularidad registral vigente, renacería la primitiva titularidad a favor de «Bahía Azul, S.A.». Y hay que tener en cuenta que el actor favorecido por el fallo de la sentencia no ha adquirido directamente de dicha sociedad, sino de otro adquirente intermedio que nunca llegó a inscribir su derecho. Es decir, se provocaría una situación de interrupción del tracto sucesivo.

4. A la vista de lo expuesto, ha de plantearse si la sentencia objeto de calificación es título suficiente para subsanar esa patológica situación de interrupción del tracto.

A este respecto, debe tenerse en cuenta la doctrina de este Centro Directivo, recogida en distintas Resoluciones citadas en los «Vistos». Según dicha doctrina, cabe decir que nos enfrentamos de nuevo con el difícil interrogante de si la reanudación del tracto sucesivo de una finca, cuando se han producido varias transmisiones que no han accedido al Registro, puede llevarse a cabo por medio de una sentencia dictada en un juicio declarativo. 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. 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. Sin embargo, cuando el que pretende la inscripción no ha adquirido directamente del titular registral, sino que hay dos o más transmisiones intermedias que no han accedido al Registro, deben adoptarse las debidas precauciones para permitir la reanudación del tracto por cualquier medio distinto de la aportación de todos y cada uno de esos títulos intermedios.

Sobre la posibilidad de acudir a un juicio declarativo para obtener la reanudación del tracto en estos casos, esta Dirección General, ya desde Resoluciones como la de 7 de abril de 2003, ha venido declarando que 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, apartados a) y d), 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), y 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.

Las consideraciones efectuadas en los anteriores fundamentos jurídicos se ven confirmadas tras la reforma operada en la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Por una parte, la necesidad de intentar justificar la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa la titularidad del interesado que promueva la reanudación, resulta con carácter general de la regla Segunda, apartado 2.º, del nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria referente al expediente tramitado al efecto ante notario y que ha venido a sustituir al judicial regulado anteriormente. En efecto, dicha regla señala que «deberán aportarse por el interesado, junto con los documentos que acrediten su adquisición, aquellos otros de los que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa».

Por otra parte, la admisibilidad del juicio declarativo para obtener la reanudación del tracto, además de poder seguir fundamentándose en lo argumentado anteriormente, pues en nada ha cambiado el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, también resulta de la dicción del citado nuevo artículo 208 en su regla cuarta, al establecer que «si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el Notario dará por concluidas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente con expresión de la causa en que se funde. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que no hubieran comparecido o se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca».

5. En el presente caso se han cumplido las exigencias impuestas por esta consolidada doctrina para que la sentencia dictada en un juicio declarativo sea título hábil para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, puesto que consta con claridad que se ha dirigido la demanda contra todos los posibles interesados, desde la primera titular registral, «Bahía Azul, S.A.», hasta la actual cuya inscripción se ha declarado nula, así como a los herederos del adquirente intermedio que le transmitió la finca al actor en documento privado y que nunca llegó a inscribir su derecho.

Por tanto, habiéndose entablado el proceso con todos los que pueden tener algún interés, y determinando la sentencia la veracidad de las diferentes transmisiones que enlazan al original titular registral con el actual propietario de la finca, ningún obstáculo hay en que se practique la cancelación de la inscripción de propiedad declarada nula, y en que se proceda a inscribir la finca a nombre del actor. Debe, consecuentemente, revocarse la nota de calificación impugnada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 29 de octubre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.