

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16475 *Resolución de 19 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Cocentaina, por la que se suspende la inscripción de una escritura de extinción de comunidad.*

En el recurso interpuesto por don A. T. H. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Cocentaina, doña María Isabel Navarro Torán, por la que se suspende la inscripción de una escritura de extinción de comunidad.

Hechos

I

Mediante escritura, otorgada el día 12 de noviembre de 2010 ante la notaria de Muro de Alcoy, doña María Laura Muñoz Alonso, con el número 1.171 de protocolo, doña C. J., don A. R. y doña A. M. T. H. y don J. V. A. T. disolvieron el condominio de diversas fincas registrales. Las fincas resultaban inscritas a favor de los tres primeros cotitulares anteriormente indicados y a favor de doña M. C. T. H., indicando en el título de adquisición de las mismas que la cuota titularidad de don J. V. A. T. resultaba adquirida por herencia de doña M. C. T. H., formalizada en escritura otorgada el día 12 de noviembre de 2010 ante la notaria de Muro de Alcoy, doña María Laura Muñoz Alonso, con el número 1.169 de protocolo, título que no ha sido presentado en el Registro de la Propiedad para su inscripción.

II

Presentada el día 18 de mayo de 2018 dicha escritura de extinción de comunidad en el Registro de la Propiedad Cocentaina, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«N.º entrada: 876/2018.

Fecha entrada: 18/05/2018.

N.º Protocolo 1171/2010.

Notario: Doña María Laura Muñoz Alonso –Muro de Alcoy–.

Asiento 476 Diario 137.

Calificado el precedente documento, escritura otorgada el 12 de noviembre de 2010, ante doña María Laura Muñoz Alonso, Notario de Muro de Alcoy, n.º 1171/2010 de su protocolo, que fue presentada en este Registro el día 18 de mayo de 2018, asiento 476 del Diario 137, aportada el día 2 de junio de 2018, al haberse inscrito un documento previo en fecha 1 de junio de 2018, se suspende su inscripción en base al siguiente hecho:

Se presenta escritura de Extinción de Condominio, otorgada por doña C. J. T. H., don A. R. T. H., doña A. M. T. H. y don J. V. A. T., en la que dichos señores manifiestan ser dueños en pleno dominio y con carácter privativo, por cuartas partes indivisas de varias fincas. Y por la presente disuelven el condominio que sobre las mismas tienen, y en pago de sus respectivos derechos deciden adjudicar las fincas en la forma que se expresa en esta escritura, o sea:

Al comunero don A. R. T. H., el pleno dominio de las fincas descritas a los números uno a siete, ambos incluidos, más el pleno dominio de la mitad indivisa de la finca

descrita al número ocho, al resto de comuneros se les adjudican otras fincas, tal y como consta la presente escritura, pero ahora tan solo se solicita la inscripción de la adjudicación realizada al comunero don A. R. T. H.

En el apartado título de la presente escritura consta que, las fincas cuya inscripción ahora se solicita, las adquirieron los hermanos T. H., su respectiva participación indivisa, por herencia de su prima, doña M. L. T. M., en escritura otorgada en Valencia el 19 de septiembre de 2008, ante el Notario, don Francisco Badía Escriche, número 3.276 de protocolo. Y don J. V. A. T. adquirió su cuarta parte indivisa en la escritura de adición de herencia de su tía, doña M. C. T. H., formalizada en escritura otorgada en Muro de Alcoy, el día 12 de noviembre de 2010, ante doña María Laura Muñoz Alonso, Notario de Muro de Alcoy, número 1169 de protocolo.

Dichas fincas constan inscritas en el Registro a favor de doña C. J. T. H., don A. R. T. H., doña A. M. T. H. y doña M. C. T. H., con carácter privativo y por iguales cuartas partes indivisas entre ellos, en virtud de la citada escritura de herencia de doña María Luisa Toledo Martí, otorgada en Valencia el 19 de septiembre de 2008, ante su notario, don Francisco Badía Escriche, número 3.276 de protocolo.

Por lo que falta la previa inscripción de la escritura de adición de herencia de doña M. C. T. H., otorgada el día 12 de noviembre de 2010, ante doña María Laura Muñoz Alonso, Notario de Muro de Alcoy, número 1169 de protocolo, para poder inscribir la cuarta parte indivisa que aparece inscrita en el Registro a favor de doña M. C. T. H. a favor de su sobrino don J. V. A. T., que es quien comparece y extingue el condominio con el resto de comuneros, en la presente escritura de Extinción de Condominio.

Fundamentos de Derecho

El artículo 20 Ley Hipotecaria que por razón del principio de tracto sucesivo exige la previa inscripción de la finca a nombre de los comuneros, para poder extinguir la comunidad existente entre ellos

Contra la presente nota (...)

Cocentaina 21 de junio de 2018 La Registradora (firma ilegible) Fdo. D.^a María Isabel Navarro Torán».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. T. H. interpuso recurso el día 23 de julio de 2018 por escrito en el que alegaba lo siguiente:

«(...) La calificación negativa que constituye el objeto del presente recurso se fundamenta en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que es manifestación del principio registral del tracto sucesivo, que consiste en la exigencia de que el derecho transmitido se halle previamente inscrito a favor de la persona que lo transmite o en su cuyo nombre se transmita.

De este modo, cuando hay una interrupción en la cadena de sucesivas transmisiones inscritas en el registro, se entiende interrumpido el tracto sucesivo.

Sin embargo, la Dirección General de los Registros y el Notariado ha reiterado a través de numerosas resoluciones (por todas las de 17 de febrero de 2012 o las de 2 y 23 de octubre de 2014) que no hay verdadera interrupción del tracto sucesivo cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos.

Esta doctrina, de hecho ha sido integrada en el derecho positivo, con rango legal, por la Ley 13/2015, que da una nueva redacción al artículo 208 de la Ley Hipotecaria, cuya regla primera dispone:

Primera.

No se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos.

Como señala la resolución de esa Dirección General de 13 de febrero de 2018, en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es documentar y aportar el título de adquisición. En este sentido además hay que recordar que la propia legislación hipotecaria reconoce la inscripción 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 aportar la documentación pública de las herencias causadas.

Y esto es exactamente lo que ocurre en el presente caso, tal y como resulta de los propios hechos recogidos en la calificación recurrida:

– Los hermanos T. H. (C. J., A. R., A. M. y M. C.), adquirieron cuartas partes proindivisas de una serie de fincas por herencia de su prima M. L. T. M. (escritura otorgada ante el notario de Valencia D. Francisco Badía Escriche el 19 de septiembre de 2008, número 3.276 de protocolo, que consta debidamente inscrita en el Registro).

– Fallecida M. C. T. H., su cuarta parte indivisa fue adquirida por herencia por D. J. V. A. T., tal y como resulta de la escritura de adición de herencia de su tía, doña M. C. T. H., formalizada en escritura otorgada en Muro de Alcoy, el día 12 de noviembre de 2010, ante Doña María Laura Muñoz Alonso, Notario de Muro de Alcoy, número 1169 de protocolo)

– Doña C. J. T. H., don A. R. T. H., doña A. M. T. H. y don J. V. A. T., acordaron disolver el condominio sobre las indicadas fincas y en pago de sus respectivos derechos decidieron adjudicar las fincas en la forma que se expresa en la escritura.

– Don A. R. T. H., presentó la escritura de extinción del condominio solicitando la inscripción de la adjudicación realizada a su favor, esto es el pleno dominio de las fincas descritas a los números uno a siete, ambos inclusive, más el pleno dominio de la mitad indivisa de la finca descrita al número ocho.

– El pleno dominio de las tres cuartas partes indivisas de las que no era titular lo adquirió, por tanto de los titulares registrales (en el caso de las cuartas partes indivisas correspondientes a C. J. y A. M. T. H.) o de sus herederos (en el caso de la cuarta parte indivisa correspondiente a M. C. T. H., que fue adquirida de su heredero J. V. A. T.) tal y que como se acreditaba con la propia escritura cuya inscripción se pretendía, así como con la escritura de adición de herencia otorgada por D. J. V. A. T., el mismo día y ante el mismo notario, y que se aportó igualmente.

Son numerosísimos los casos en los que el propietario que pretende inscribir su derecho en el registro de la propiedad aporta, juntamente con el título adquisitivo de su derecho, los títulos previos que permiten reconstruir el tracto desde el último titular registral, si alguno de los posteriores adquirentes no inscribieron su derecho, como ocurre en este caso por las razones que fuesen, completando de este modo la cadena transmisiva hasta el actual titular del derecho cuya inscripción se pretende ahora. Si hubiera de ser instada la inscripción de cada uno de esos títulos intermedios por cada uno de los adquirentes del derecho en ese momento, el sistema registral español se vería gravemente perjudicado pues no garantizaría al actual titular de un derecho la protección registral, y ello debido a la desidia, imposibilidad o mala fe de los titulares previos de derechos que ya han transmitido.

Carece por tanto de sentido denegar al actual propietario el derecho a que se inscriba en el Registro su derecho de propiedad, pudiendo justificarlo, así como la cadena ininterrumpida de transmisiones de las que su derecho trae causa.

Como señalaba la resolución de ese centro Directivo de fecha 16 de junio de 2016 quien tenga un título que quiera inscribir y disponga también del título previo puede presentar los dos sin mayores complicaciones. De no admitir este sistema no se garantiza ningún derecho, sino que se estaría entorpeciendo la seguridad jurídica del derecho de la sociedad aportante que podría verse abocada a un procedimiento judicial en caso de negativa del aportante a la inscripción del título previo.

El propio artículo 20 regula diversas excepciones a la manifestación formal del principio de tracto sucesivo que impone la necesidad de que para cada acto registrable se produzca un asiento en el Registro, al regular los supuestos de tracto abreviado y que permiten englobar en un solo asiento varias transmisiones o actos dispositivos.

El fundamento de estos supuestos radica en la necesidad de evitar inscripciones formularias que complicarían el historial jurídico de la finca, y se dan principalmente en el ámbito sucesorio, como los supuestos regulados en los apartados 5 y 6 del artículo 20».

IV

El Registrador de la Propiedad interino de Cocentaina, don Luis Fernando Pellón González, emitió informe el día 7 de agosto de 2018 y, por mantener la calificación emitida en todos sus extremos, elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe, expresaba que dio traslado del recurso interpuesto a la notaria autorizante del título calificado el día 26 de julio de 2018, a los efectos previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sin haber recibido alegaciones. Además, afirmaba que al escrito de recurso se acompañaba testimonio notarial de la escritura de adición de herencia de doña M. C. T. H., otorgada el día 12 de noviembre de 2010, ante doña María Laura Muñoz Alonso, notaria de Muro de Alcoy, con el número 1.169 de protocolo, que no se aportó en el momento de emisión de la calificación impugnada.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 2, 3, 17, 20, 38, 40, 82 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 2001, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 16 de julio y 21 y 26 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 6 y 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 2 y 4 de julio, 2 de agosto y 2 y 26 de diciembre de 2014, 29 de enero, 13 de marzo y 19 de noviembre de 2015, 6 de julio y 20 de octubre de 2016, 10 de abril de 2017 y 5 de febrero de 2018.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso se extingue la comunidad existente sobre varias fincas entre los cuatro propietarios, dueños por iguales partes indivisas de las mismas.

La registradora suspende la inscripción de determinadas fincas a favor del adjudicatario porque una cuarta parte indivisa de las mismas, perteneciente a uno de los comuneros otorgantes consta inscrita a favor de un tercero no compareciente en el otorgamiento, de modo que considera necesaria la inscripción del título de aceptación y partición hereditaria por la que dicha cuota se transmitió a dicho comunero compareciente.

Resulta del informe emitido por el registrador interino que al escrito de recurso se acompaña testimonio notarial de dicho título que no se aportó en el momento de emisión de la calificación impugnada.

2. Con carácter previo debe tenerse en cuenta que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador rechazándose cualquier otra pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma. Por ello, no puede ser tomado en consideración el testimonio notarial del título aportado con el escrito de recurso que no fue debidamente presentado en el Registro en el momento de emitir la registradora su calificación, por lo que de la misma forma que ésta no ha tenido tal título para analizar el caso, tampoco puede ser tenido en cuenta para la resolución de este recurso, sin perjuicio de la posibilidad de su posterior presentación, a fin de procederse a una nueva calificación (vid., por todas, la Resolución de 5 de febrero de 2018).

3. Respecto de la cuestión sustantiva objeto de controversia en el recurso, debe recordarse que como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid. por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando la finca transmitida, inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria). La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta del comunero otorgante de la escritura, no cabe acceder a la inscripción de la adjudicación por extinción de comunidad toda vez que esta requiere el unánime consentimiento de todos los que según el Registro son cotitulares del bien cuando afecte al pleno dominio de los mismos. Debe confirmarse por tanto la calificación emitida por la registradora al entender imprescindible la previa inscripción de la cuota de titularidad dominical a favor del compareciente para poder inscribir la escritura de extinción de comunidad calificada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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