

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16282 *Resolución de 20 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de San Sebastián de La Gomera, por la que se deniega la inscripción de auto judicial de reanudación de tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por don F. B. F., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la «Fundación Antonio Bonny-Sebastiana Manrique de Lara», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, doña María Crespo Álvarez, por la que se deniega la inscripción de auto judicial de reanudación de tracto sucesivo.

Hechos

I

Mediante auto, de fecha 23 de junio de 2015, dictado en el procedimiento número 334/2011 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de San Sebastián de La Gomera, se acordó la reanudación del tracto sucesivo de la finca registral número 740 del Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera.

II

Presentado testimonio de dicho auto, complementado por otro, de fecha 16 de marzo de 2016, y dictado por el mismo Juzgado, en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de La Gomera, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 2412001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don F. B. F., el día 17/05/2019, bajo el asiento número 330 del tomo 36 del Libro Diario y número de entrada 815, que corresponde al testimonio del auto del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción, Único [sic] de San Sebastián de La Gomera, de fecha 23 de junio de 2015, complementado por otro de fecha 16 de marzo de 2016, relativo al procedimiento 334/2011 –expediente de reanudación de tracto–, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

“La documentación presentada en este Registro no es título hábil para la reanudación del tracto sucesivo de la finca objeto del expediente. Consultado el folio registral resulta imposible establecer la concatenación de transmisiones que pudieran acreditar el derecho alegado por la interesada. Se sugiere, o bien acudir al expediente registral previsto a tales efectos en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria o, ante la aparente dificultad de lograr la concurrencia de todos los Interesados a que se refiere el precepto indicado, acudir a un procedimiento judicial ejercitando la oportuna acción declarativa o reivindicatoria del dominio en aras de obtener el documento público que formalice el derecho de dominio sobre la finca a favor de la interesada.”

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se torna anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra la anterior nota de calificación (...)

San Sebastián de La Gomera, a diez junio del año dos mil diecinueve.–La Registradora de la Propiedad (firma ilegible), Fdo; María Crespo Álvarez».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. B. F., procurador de los tribunales, en nombre y representación de la «Fundación Antonio Bonny-Sebastiana Manrique de Lara», interpuso recurso el día 15 de julio de 2019 en base a los siguientes argumentos:

«Primero.

La calificación viene referida a la resolución judicial reseñada y su auto complementario que declaran justificados, por la Fundación que se representa, la acreditación del dominio y la reanudación del tracto sucesivo interrumpido respecto a la referida finca 740 con todos los efectos inherentes, así como la cancelación de las inscripciones contradictorias.

De dicha finca 740, la Fundación Antonio Bonny-S. Manrique de Lara, ya es titular inscrita, desde el 12 de abril de 1999, de la mitad indivisa.

La otra mitad indivisa figura inscrita a nombre de Doña T. C. F. desde el 24 de septiembre de 1915.

Segundo.

Tramitado el correspondiente expediente judicial de dominio para reanudación del tracto sucesivo interrumpido, que se promovió en el año 2011, como es de ver por su número de procedimiento, en el que se practicaron las citaciones y publicaciones establecidas en el entonces vigente art. 201, regla 3, de la Ley Hipotecaria, en el que informó favorablemente el Ministerio Fiscal y en el que no se formuló oposición alguna, se declaró la reanudación del tracto sucesivo.

Tercero.

El auto presentado sí es título hábil para la reanudación del tracto sucesivo pese a la modificación legislativa habida en virtud de la Ley 13/2015, de 24 de junio, ya que como establece la Resolución de la DGRN de 17-05-2019 (BOE 141/2019, de 13 junio 2019):

“(…) Atendiendo a la disposición transitoria única de la Ley de 13/2015, de 24 de junio, de modificación de la Ley Hipotecaria: ‘Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. (...)’.

Es por ello que al encontrarnos con un expediente judicial de reanudación del tracto sucesivo interrumpido –que como medio de reanudación del tracto desaparecieron una vez entró en vigor la normativa de referencia– iniciado antes del 1 de noviembre de 2015, resulta aplicable la normativa anterior a la reforma señalada, es decir, la regulación prevista en los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, en su redacción previa.”

Carece de sentido la sugerencia contenida en la calificación de acudir al expediente registral previsto en el art. 208 de la L.H. ya que tal expediente es únicamente una sustitución del expediente de dominio judicial entonces previsto en los arts. 198 a 202 de la misma L.H. en su redacción previa.

La reforma legislativa referida tuvo como una de sus finalidades, según refiere su preámbulo, la “desjudicialización” de los procedimientos regulados en los anteriores arts. 198 a 210 L.H. Pero ello no obsta a que mantengan su validez los procedimientos llevados a cabo con la anterior normativa, entonces vigente, según la referida disposición transitoria única.

Además, la sugerencia contenida en la calificación recurrida, relativa a que acudiendo al expediente previsto en el actual art. 208 L.H. se procedería a la inscripción, siendo el mismo una mera sustitución del anteriormente vigente y objeto de calificación, pone de manifiesto la incongruencia de declarar que el expediente judicial practicado no es título hábil.

Cuarto.

Es reiterada la doctrina de que la calificación registral de los documentos judiciales no abarca a la fundamentación del fallo. A tal efecto se puede citar la ilustrativa Resolución de la DGRN de 01-12-2015 (BOE 310/2015, de 28 diciembre 2015) cuando dice:

“En tal sentido ha de señalarse con carácter previo que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que tratándose de calificación de documentos judiciales, el registrador ha de limitarse, al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, sin entrar a valorar sobre el acierto intrínseco de la decisión judicial que en aquéllos se contiene, pues, ello supondría interferirse en la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales, de acuerdo con los artículos 117 del Constitución Española, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario. En consecuencia, y tratándose de un auto recaído en expediente de dominio, por el que se ordena reanudar el tracto registral sobre determinada finca a favor del promotor, auto que es, por sí solo, título hábil para tal inscripción (cfr. artículo 201.6 de la Ley Hipotecaria), sin que pueda extenderse la calificación al estudio de los títulos de adquisición justificativos del dominio y si efectivamente recaen sobre la totalidad del bien o sobre una cuota indivisa del mismo, ateniéndose al sentido literal de las manifestaciones expresadas en el mencionado mandamiento. Debe recordarse que el artículo 285.3 in fine del Reglamento Hipotecario, determina que ‘...sin que se pueda exigir al que promueva el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho’. Consecuentemente este defecto debe ser revocado.”

Por lo anterior no puede sostenerse la argumentación contenida en la calificación objeto de recurso, relativa a que a la calificante le resulta imposible establecer la concatenación de transmisiones [sic] que pudieran acreditar el derecho alegado por la interesada. Si fuera posible establecer dicha concatenación, no hubiera sido necesario el expediente de dominio. Y aunque a la calificante le resulte imposible, en el expediente judicial tramitado con todos los requisitos legales, al Juzgador si le ha sido posible declarar justificada la reanudación del tracto sucesivo, por lo que la registradora calificante se excede en el ámbito de sus competencias.

La función calificadoradora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial, no puede juzgar sobre su procedencia. La calificación registral tiene un alcance limitado, art. 18 L.H., especialmente cuando se trata de documentos judiciales, art. 100 R.H.

“No corresponde el registrador entrar a examinar los fundamentos de la decisión judicial, debiendo cumplir las resoluciones judiciales que sean firmes o ejecutables de acuerdo con las leyes (art. 17.2 de La Ley Orgánica del Poder Judicial [sic])”, como dice la Resolución de la DGRN de 08-03-2017 (BOE 70/2017, de 23 marzo 2017), relativa a un auto judicial que declara justificada la reanudación del tracto interrumpido.

Quinto.

La calificación objeto de recurso desnaturaliza y deja vacío de contenido el expediente de reanudación del tracto interrumpido al exigir la concatenación de transmisiones. El verdadero sentido del expediente es suplir los casos en que dicha

concatenación no consta de otro modo. De ahí la norma contenida en el artículo 285.3 in fine del Reglamento Hipotecario antes citada».

IV

La registradora de la Propiedad decidió mantener la nota de calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Dado traslado del recurso al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de San Sebastián de La Gomera, no presentó alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de agosto de 1983, 30 de mayo de 1988, 5 de julio de 1991, 13 de abril y 23 de diciembre de 1999, 18 de marzo de 2000, 30 de noviembre de 2000, 24 de septiembre de 2002, 16 de julio y 15 de noviembre de 2003, 4 de junio, 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, 25 de septiembre de 2014, 24 de marzo y 29 de abril de 2015, 14, 25 y 28 de abril y 2 de noviembre de 2016, 2 de octubre de 2017, 30 de enero de 2018 y 7 de noviembre de 2018.

1. Sobre determinada finca registral se promueve expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido. La finca figura ya inscrita a nombre de la fundación promovente del expediente en cuanto a una mitad indivisa, figurando denegada la restante mitad indivisa por falta de previa inscripción. La otra mitad indivisa figura inscrita a nombre de doña T. C. F. desde el día 24 de septiembre de 1915. En el auto aprobando el expediente –junto con otra complementario posterior– se aclara que el título del que trae causa el promovente sobre la finca es la escritura de compraventa otorgada con fecha 12 de mayo de 1972, que es la misma que determinó la inscripción de la mitad indivisa a favor del promovente y la denegación de la restante mitad por falta de previa inscripción a favor del transmitente.

La registradora suspende la inscripción por entender que no es título hábil para la reanudación del tracto sucesivo de la finca objeto del expediente dado que, consultado el folio registral, resulta imposible establecer la concatenación de transmisiones que pudieran acreditar el derecho alegado por la interesada sobre la mitad indivisa no inmatriculada. En el informe –y del historial de la finca aportado al expediente– resulta, en efecto, que la inscripción 1.^a, de posesión, convertida en inscripción de dominio, quedó cancelada en cuanto a una mitad indivisa de la finca en virtud de sentencia dictada en juicio declarativo de cognición sobre reivindicación de bienes ante el «Juzgado comarcal de esta Villa» a favor de doña R. J. S. y sus hijas, doña M., doña T. y doña M. A. F. J., que a su vez –junto con otras personas– transmitieron el pleno dominio de la finca a favor de la citada fundación, si bien sólo fue inscrita la mitad indivisa inscrita, denegándose la restante mitad indivisa por falta de previa inscripción al seguir inscrita a nombre de doña T. C. F. En el testimonio del auto no se especifican las transmisiones entre esta última y el promovente que justifiquen la reanudación del tracto respecto de esa mitad indivisa.

En definitiva, el mismo título de venta a favor de la fundación que sirvió de título para la inscripción a su favor de la mitad indivisa es la que se ha invocado como título en el expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo respecto de la mitad indivisa inscrita que figura a nombre de doña T. C. F., sin que se especificuen las transmisiones justificativas del auto reanudando el tracto a favor de la fundación.

El recurrente entiende que la registradora no puede revisar la decisión judicial, de manera que, tratándose de un auto recaído en expediente de dominio, por el que se ordena reanudar el tracto registral sobre determinada finca a favor del promotor, el auto es, por sí solo, título hábil para tal inscripción (cfr. artículo 201 de la Ley Hipotecaria), sin

que pueda extenderse la calificación al estudio de los títulos de adquisición justificativos del dominio y si efectivamente recaen sobre la totalidad del bien o sobre una cuota indivisa del mismo.

2. Lo primero que conviene recordar es que el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar los extremos señalados en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, que permite al registrador calificar del documento judicial –entre otros extremos– los obstáculos que surjan del Registro, y la falta de congruencia entre la resolución judicial y el procedimiento seguido.

Es principio básico de nuestro sistema registral que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma

contundente, afirma lo siguiente: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

3. Es cierto que este Centro Directivo ha afirmado en relación a los expedientes judiciales del Título VI de la Ley Hipotecaria presentados en el Registro de la Propiedad correspondiente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio (el 1 de noviembre de 2015), que debe aplicarse la disposición transitoria única según la cual los expedientes regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria ya iniciados en el momento de la entrada en vigor de la citada norma deberán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior.

Precisamente en cumplimiento de la normativa anterior no basta una genérica afirmación en el testimonio del auto de que se han practicado las citaciones previstas en la regla tercera del artículo 201 de la ley hipotecaria –vigente en el momento de la tramitación de auto– sino que debe justificarse, aunque sea someramente las transmisiones que dieron lugar a la adquisición por el promovente, y su título o causa de adquisición (cfr. artículos 201 de la Ley Hipotecaria y 274, segundo, del Reglamento Hipotecario).

El expediente de reanudación suple la falta de título formal pero no de la falta de título material justificativo de la transmisión, de ahí la necesaria especificación de las distintas transmisiones y la citación a los interesados o sus causahabientes.

4. Debe recordarse la doctrina reiterada de este Centro Directivo, antes y después de la reforma, según la cual el expediente 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), la resolución de dicho procedimiento 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 procedimiento 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 en tal procedimiento puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1218 y 1225 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 título calificado, puede accederse a la inscripción.

5. En el supuesto de hecho de este expediente tan sólo se invoca como título el mismo de la compraventa que sirvió para inscribir la mitad indivisa a favor del promovente –y que motivó la denegación de la mitad indivisa que ahora se pretende reanudar–, por lo que conceptualmente, si no se complementa con la justificación de las transmisiones entre el titular registral y los que intervinieron en la venta, no es título material suficiente para amparar la declaración de reanudación de tracto sucesivo.

Debe recordarse además que para que se pueda acudir al expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido es preciso que se haya producido una ruptura en el tracto registral de la finca y no cuando haya adquirido el promotor del expediente directamente del titular registral o de sus herederos o legatarios. En tal hipótesis, el problema a solventar no es el de reanudación del tracto, sino el de la falta de acreditación suficiente del acto transmisivo a favor del interesado (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), el de falta de título formal adecuado para la inscripción, el cual se logrará a través del reconocimiento y pública documentación de dicho acto voluntariamente otorgado por el transferente o, en este caso, por los herederos de éste (posiblemente mediante la formalización de la correspondiente escritura de entrega de legado), o mediante la debida declaración judicial de su existencia obtenida en juicio contradictorio correctamente entablado que asegure convenientemente la tutela jurisdiccional del derecho del transmitente (artículos 24 de la Constitución y 40 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 septiembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.