

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1224** *Resolución de 14 de enero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Piedrabuena, por la que se suspende la inscripción de un expediente de dominio judicial para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por don P. D. R. contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Piedrabuena, don José Alberto Monge Ruiz, por la que se suspende la inscripción de un expediente de dominio judicial para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Hechos

I

El 15 de octubre de 2014 se dictó auto por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Ciudad Real en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido número 88/2012 y para acreditar la mayor cabida de la finca 3826 de Piedrabuena, la cual consta inscrita a favor de diversos titulares registrales por cuotas indivisas, unos en pleno dominio, y otros en usufructo o en nuda propiedad.

El promotor del procedimiento, don P. D. R. y su esposa doña P. R. G. alegaron haber adquirido dicha finca en virtud de contrato de venta otorgado el 23 de marzo de 2005 por los titulares registrales de la finca vivos al tiempo de la venta y por los hijos y sobrinos de los ya fallecidos.

El Juzgado declara el dominio a favor de los promotores, ordenando la inscripción a su favor y la cancelación de las inscripciones de dominio contradictorias.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Piedrabuena, fue objeto de nota de calificación registral negativa de fecha 19 de octubre de 2020 los siguientes términos:

(...)

Fundamentos de Derecho:

I. Esta nota se extiende por el Registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto citado.

II. En cuanto al fondo de la cuestión, se observan los defectos siguientes:

- 1) No hay efectiva interrupción del tracto sucesivo.

Con carácter preliminar debe precisarse la normativa que rige el expediente cuyo auto que le pone fin se presenta en el Registro.

La Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo establece «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».

Por tanto, iniciado el procedimiento que nos ocupa en 2012, ha de regirse por la normativa anterior a la Ley 13/2015.

Pese a que la vigente normativa haya introducido novedades en cuanto a la competencia y tramitación de los expedientes para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, procediendo a su desjudicialización, los presupuestos para su procedencia no han cambiado. El vigente artículo 208 de la Ley Hipotecaria viene a recoger en su regla primera una postura plenamente consolidada en la doctrina de la antigua Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que se sintetiza en que no hay verdadera interrupción del tracto cuando el promotor del expediente ha adquirido del titular registral o de sus herederos.

Siendo el presentado un documento judicial, la calificación debe ceñirse estrictamente a los extremos que señala el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, esto es, la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Precisamente, la existencia de verdadera interrupción del tracto sucesivo, como presupuesto habilitante para la tramitación de] expediente, enlaza con los elementos susceptibles de calificación registral enumerados en el artículo 100 del Reglamento.

Constituye reiteradísima doctrina que 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 imnaticulada 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. arts. 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. art. 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. mis. 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. arts. 1.218 y 1.225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 201 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 aquéllos, 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. De ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición.

De hecho, en un supuesto idéntico al que nos ocupa, en el que el promotor adquirió directamente de los titulares registrales y de los herederos de los titulares fallecidos, se consideró en resolución de 20 de septiembre de 2013 que no había verdadera interrupción de tracto. Se justificó dicha postura en que al promotor del expediente le asiste la acción para subsanar las deficiencias formales que pudieran afectar a su transmitente, porque los promotores, que habían adquirido de los titulares registrales, tenían acción contra ellos para elevar a público el contrato realizado. Nada cambia el fallecimiento de algunos de los titulares registrales, pues la obligación de elevar a público corresponde a sus herederos contra los que debió dirigirse la oportuna acción.

En definitiva, no hay verdadera interrupción.

III. Los defectos calificados tienen el carácter de subsanables.

Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho del documento calificado por las faltas citadas.

En caso de disconformidad, esta nota de calificación puede:

(...)

Piedrabuena, a diecinueve de octubre del año dos mil veinte. El registrador. Fdo. José Alberto Monge Ruiz.

III

Don P. D. R., interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 30 de noviembre de 2020 en los siguientes términos:

(...) Alegaciones:

Primera. Que siendo un documento judicial, el Artículo 100 del Reglamento Hipotecario, establece: «(...)»

Se trata de una comprobación de carácter formal.

Por parte del Juzgado se publican los correspondientes edictos (boletín oficial, periódico, Juzgado de Paz y Ayuntamiento), interviene el Ministerio Fiscal, se citan testigos. Existe informe pericial.

Además, se acuerda citar personalmente a los titulares y a todas las personas que pudieran tener alguna relación de parentesco con los titulares fallecidos, y así consta en el Antecedente Segundo del Auto, para ver si están en desacuerdo o no con el dominio pretendido del promotor, sin que exista oposición por parte de ninguno.

Segunda. Existe una titular del pleno dominio de parte de la finca, luego varios titulares de nuda propiedad, y varios usufructuarios, unos vivos y otros fallecidos.

Si bien, por los apellidos, entre todos los citados por el Juzgado puede existir una relación de familia más o menos lejana. Entre ellos ha existido un intercambio de propiedad consistente en compraventas privadas o públicas que no han tenido acceso al Registro de la propiedad y una sucesión de herencias, no una sola sino varias sucesivas, que tampoco han tenido acceso al Registro. Existiendo por tanto interrupción del tracto en la inscripción de las sucesivas transmisiones de partes indivisas de la finca.

Que esta parte adquirió a quienes decían ser los propietarios, inscritos o no, de la totalidad de la finca, desconociendo los pactos, acuerdos, compraventas, y herencias realizadas entre ellos.

Por lo expuesto,

Solicito: que teniendo por presentado este escrito con sus documentos, se sirva admitirlo, remitirlo al organismo correspondiente y en su día se acuerde revocar la referida calificación registral, ordenando en su lugar la inscripción de dicha finca a favor de mi sociedad de gananciales.

Además se compromete a aportar cualquier información, documentación o cumplimentación de cualquier trámite si fuera requerido para ello.

En Piedrabuena, a 30 de noviembre de 2020.

IV

Mediante escrito de fecha 7 de diciembre de 2020, el registrador se ratificó en su calificación, emitió su informe, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 82 y 208 de la Ley Hipotecaria; las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de julio de 2012 y la de este Centro Directivo de 2 de julio de 2020, así como las en ellas citadas.

1. Mediante auto de fecha 15 de enero de 2015 recaído en expediente de dominio judicial para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre la finca 3826 de Piedrabuena, se declara el dominio a favor de los promotores, ordenando la inscripción a su favor y la cancelación de las inscripciones de dominio contradictorias.

Del auto resulta que los promotores alegaron haber adquirido dicha finca en virtud de contrato de venta otorgado el 23 de marzo de 2005 por los titulares registrales de la finca vivos al tiempo de la venta y por los hijos y sobrinos de los ya fallecidos.

El registrador interino señala como defecto el que no hay efectiva interrupción del tracto sucesivo, porque según reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado no hay verdadera interrupción del tracto cuando el promotor del expediente ha adquirido del titular registral o de sus herederos.

El recurrente alega, resumidamente, que la calificación registral de documentos judiciales está limitada a los extremos contemplados en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, y que entre los distintos titulares registrales «ha existido un intercambio de propiedad consistente en compraventas privadas o públicas que no han tenido acceso al Registro de la propiedad y una sucesión de herencias, no una sola sino varias sucesivas, que tampoco han tenido acceso al Registro. Existiendo por tanto interrupción del tracto en la inscripción de las sucesivas transmisiones de partes indivisas de la finca».

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que 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 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 auto calificado, puede accederse a la inscripción.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en resolución de 24 de julio de 2012, dice expresamente: «...de ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio, cuando el promotor sea causahabiente del titular registral o adquirente directo del citado causahabiente ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar los títulos intermedios».

En el mismo sentido la Resolución de 29 de abril de 2015 indica que el expediente de dominio no cabe (como ya destacó la R. 30 de mayo de 1988) cuando el problema a solventar no es el de reanudación de tracto, «sino el de la falta de acreditación suficiente del acto transmisivo a favor del recurrente (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), o el de falta del título formal adecuado para la inscripción. Tales deficiencias no pueden superarse por medio de un expediente de dominio para reanudar el tracto, sino a través del reconocimiento y pública documentación de dicho acto, voluntariamente otorgados por el transferente o sus herederos (cf. artículo 20 de la Ley Hipotecaria) 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 Española y 40 de la Ley Hipotecaria)».

3. Tras la reforma de la ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015, tal criterio ha sido plasmado con rango legal, pues dispone el artículo 208 que «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. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada.

.En el caso que nos ocupa, el promotor del expediente declara expresamente haber adquirido la finca en virtud de contrato de venta otorgado el 23 de marzo de 2005 por los titulares registrales de la finca vivos al tiempo de la venta y por los hijos y sobrinos de los ya fallecidos.

Por lo tanto, conforme a la doctrina tradicional de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y al actual artículo 208 de la Ley Hipotecaria, habiendo adquirido determinadas cuotas indivisas de la finca por compraventa directa a los titulares registrales, y las restantes a supuestos herederos de otros titulares registrales, no cabe sino desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación registral, al no entenderse producida la interrupción del tracto sucesivo que constituye el presupuesto legal y conceptual para la posibilidad de su reanudación por la vía excepcional del expediente de dominio.

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

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, 14 de enero de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.