

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4442 *Resolución de 19 de marzo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de La Línea de la Concepción, por la que se deniega la inscripción de un auto recaído en expediente de dominio tramitado para la reanudación de tracto.*

En el recurso interpuesto por doña M. I. M. C., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de la Línea de la Concepción, don Tomás Cano Jiménez, por la que se deniega la inscripción de un auto recaído en expediente de dominio tramitado para la reanudación de tracto.

Hechos

I

Mediante auto de 20 de agosto de 2013 dictado en expediente de dominio-reanudación tracto sucesivo 360/2011 por la juez titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de la Línea de la Concepción, doña Belén Barranco Arévalo, se acuerda proceder «a declarar a favor de D. A. R. C. y de D.^a M. I. M. C., la reanudación del trato sucesivo de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de La Línea de la Concepción como Finca 190 triplicado, al folio 244 del Libro 6 a nombre de D. R. F. C. y la consiguiente inmatriculación a favor de todos los solicitantes, con todos los efectos inherentes». En el antecedente de hecho primero de la resolución se hace constar que «manifiesta el solicitante que la finca fue adquirida por compra a D.^a M. F. I. la cual la hereda de sus padres, D. R. F. C. y D.^a T. I. R.».

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de La Línea de la Concepción testimonio del referido auto, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Visto por don Tomás Cano Jiménez el documento que antecede, y calificado por lo que resulta del mismo, y en su caso de los documentos complementarios aportados, en relación con los antecedentes obrantes en el Registro (art. 18 de la Ley Hipotecaria) se formula la presente nota de calificación sobre los siguientes hechos. Primero: Con fecha 15 de noviembre de 2.013 se presentó en este Registro a las 10 horas y 47 minutos bajo el asiento número 50 del Diario 17, testimonio librado el día 15 de octubre de 2013 por doña I. G. L. secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de los de la Línea de la Concepción del auto ya firme dictado el día 20 de agosto de 2013 por doña Belén Barranco Arévalo, juez de dicho Juzgado por el que en autos número 360/2011 de expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo que se han seguido en dicho Juzgado se declara justificado el dominio de la finca registral número 190 del término de la Línea de la Concepción en favor de don A. R. C. y doña M. I. Segundo: Del examen del mismo resultan los siguientes defectos: 1. Resultando del título calificado que los promotores del expediente adquirieron la finca directamente por compra a doña M. F. I., heredera de los esposos titulares registrales no puede entenderse que esté interrumpido el tracto sucesivo. 2. No se ordena la cancelación de la inscripción contradictoria. 3. No constan las circunstancias personales de los promotores, en especial, mayoría de edad, domicilio, D.N.I., estado civil, si están o no casados entre sí, o si lo están con personas distintas el nombre y apellidos de sus respectivos cónyuges, cuál sea en su caso su régimen económico matrimonial, circunstancias todas éstas que deben constar en el título, pues

determinará el carácter y proporción con el que practicar en su caso la inscripción. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes fundamentos de Derecho 1. Los documentos de toda clase, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a la calificación del registrador quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento. 2. En particular, respecto del defecto expresado bajo el número 1 debe tenerse en cuenta la doctrina que en esta materia sostiene la Dirección General de los Registros y del Notariado RR 21-6-91,18-3-2000 13-4-1999 15-11-2003 y la de 4 de enero de 2002 en donde se dice por el citado Centro Directivo «que las normas relativas al expediente de dominio, en su versión reanudación de tracto sucesivo interrumpido deben ser objeto de interpretación restrictiva, de modo que solo cuando efectivamente exista esta hipótesis pueda accederse a la inscripción. Ahora bien, no puede decirse que existe efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente son los compradores de la heredera de los esposos titulares registrales, pues si bien es cierto, que el art. 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 (artículo 20 Ley Hipotecaria y 209 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 correspondiente, bien para burlar los derechos hereditarios de alguno de los llamados; sin que pueda alegarse con ello que se multipliquen innecesariamente los formalismos legales, pues bastaría en tal caso para la inscripción con un documento público de venta otorgado por quienes acreditasen ser los herederos de los titulares registrales». En definitiva, que la venta puede ser otorgada por la heredera de los titulares registrales doña M. F. I., por lo que no puede entenderse roto el tracto registral, siendo el cauce adecuado para la rectificación del Registro los procedimientos ordinarios previstos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. 2. En cuanto al defecto señalado bajo el número 2 debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 286 RH «...». 3. En cuanto al defecto señalado bajo el número 3 debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el art. 9 LH y 51 y 54 RH y en virtud de cuanto antecede Acuerdo: Se deniega la inscripción por el defecto de no estar interrumpido propiamente el tracto sucesivo, no ordenarse la cancelación de la inscripción contradictoria y no constar las circunstancias personales de los promotores del expediente en los términos antes dichos. Notifíquese... La Línea de la Concepción a 9 de diciembre de 2013. El registrador (firma ilegible) Fdo: Tomás Cano Jiménez».

III

La anterior nota de calificación es recurrida en cuanto al primero de los defectos señalados por la interesada doña M. I. M. C. ante esta Dirección General en virtud de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de La Línea de la Concepción el día 30 de diciembre de 2013 por el que alega: que el registrador ha de estar y pasar por las declaraciones realizadas en el auto y practicar la inscripción solicitada, pues de otro modo interferiría en el fundamento de la resolución judicial y realizaría una actividad jurisdiccional que no le corresponde; que la calificación del registrador supone una extralimitación de su función calificadora respecto de los documentos judiciales; que, como se ha acreditado en el expediente, el titular registral vendió la finca a su hija y ésta a su vez fue la que la vendió en el año 1984 a los promotores del expediente, de modo que no hubo sucesión y si la hubo está más que prescrito el impuesto, y «además hay una segunda compra, cual es la que lleva a cabo M. a sus hermanos»; y que los promotores del expediente llevan viviendo en la finca desde 1984, pagando los suministros e incluso teniendo la finca catastrada a su favor, todo lo cual consta en el expediente.

IV

El registrador emitió el preceptivo informe el día 22 de enero de 2014 ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y haciendo constar que las alegaciones realizadas por la recurrente acerca de una venta del titular registral a la transmitente y otra supuesta venta no han quedado acreditadas en el auto, sino tan sólo que la finca fue adquirida por los promotores por compra a quien, a su vez, la había heredado del titular registral. Así mismo elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 40, 199, 201, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 y 286 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de julio de 2001, 4 de enero de 2002, 1 de abril y 23 de septiembre de 2003, 3 de febrero y 5 de noviembre de 2004, 24 de febrero de 2006, 17 de agosto y 7 y 9 de septiembre de 2009, 3 de mayo y 10 de agosto de 2011 y 17 de febrero de 2012.

1. Toda vez que sólo es recurrido el primero de los defectos señalados por el registrador en su nota, se debate en el presente expediente si puede ser objeto de inscripción un auto dictado en expediente de dominio tramitado para la reanudación del tracto sucesivo, cuando en la misma resolución judicial calificada se hace constar que el promotor manifiesta haber adquirido la finca por compra a la heredera de los titulares registrales.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que el auto recaído en expediente de dominio 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 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.

3. Llegados a este punto, no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando el promotor del expediente es el comprador de la heredera del titular registral, 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).

Si, como sostiene la recurrente, la persona que le vendió la finca no la había adquirido en realidad por herencia de los titulares registrales sino por compra previa, el escrito de recurso no es el medio para hacer valer tal circunstancia sino que procederá, en su caso, la rectificación del auto en el que se declara lo contrario y que ha sido el documento objeto de calificación.

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, 19 de marzo de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.