

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7753 *Resolución de 19 de mayo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de San Martín de Valdeiglesias, por la que acuerda no practicar la inscripción del testimonio de auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por don L. M. N. H., Abogado, en nombre y representación de don D. H. E., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, doña María Sonsoles Rodríguez-Vilariño Pastor, por la que acuerda no practicar la inscripción del testimonio de auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo.

Hechos

I

Por la Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Navalcarnero, doña Ana María García González, se dicta auto, en fecha 4 de julio de 2012, en procedimiento expediente de dominio, reanudación de tracto, por el que se declara justificado el dominio de don D. H. E. en relación a la finca registral número 2.830 del término de Pelayos de la Presa.

Del expediente resulta que el mismo lo promueve don D. H. E., quien había adquirido la finca por compra en contrato privado, que la finca consta inscrita a nombre de don S. A. P. y de doña M. I. S. G., que se citó y convocó a las personas citadas en la resolución y que se confirió audiencia a los interesados (sin más precisiones). Más adelante se añade que «las personas que legalmente debían ser citadas lo han sido».

Del Registro de la Propiedad resulta que dicha finca consta inscrita a nombre de don S. A. P. y de doña M. I. S. G. para su sociedad conyugal en virtud de su inscripción primera de fecha 20 de octubre de 1982.

II

Presentada la referida documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias Notificación de calificación desfavorable Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don/doña O. B. J. R. P., el día 05/12/2013, bajo el asiento número 1324, del tomo 71 del Libro Diario y número de entrada 1985, que corresponde al documento otorgado en Navalcarnero Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción n.º 4, Expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo con el número 704/2012, sobre la finca 2830 de Pelayos de la Presa, de fecha 31/10/2013, no acompañándose ahora la instancia privada que se aportó en primer lugar relativa a las circunstancias personales del interesado, que en todo caso sería precisa para la inscripción: y acompañándose ahora diligencia de ordenación expedida por el Secretario del Juzgado pero sin firmar, acreditativa de la firmeza del auto; y contrato privado de compraventa de la finca de fecha 14/6/1980, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes, Hechos y Fundamentos de derecho: 1.º La diligencia del Juzgado expresiva de la firmeza del auto aprobatorio del expediente de dominio, ha de estar debidamente firmada por el Secretario del Juzgado, sin lo cual no tiene el carácter ni valor de documento público: 3 LH. 2.º Del documento privado reseñado

que ahora se aporta, resulta que la finca cuyo expediente de dominio se ha tramitado, fue adquirida directamente del interesado del titular registral por compra en dicho documento privado, por lo que no dándose el requisito de ruptura del tracto del artículo 198 y 200 LH, no es el expediente de dominio el medio para lograr la rectificación del Registro, sino la elevación a escritura pública de dicho documento privado entre las partes que lo firmaron o sus herederos en su caso: artículos citados en relación con artículo 20, 40, 201 LH, 105 RH y Resoluciones de la DGRN 25/11/2013, 20/9/2013, 8/1/2013, entre otras muchas. Contra esta calificación (...) San Martín de Valdeiglesias, a cuatro de febrero del año dos mil catorce (firma ilegible) El Registrador de la Propiedad, Fdo: Sonsoles Rodríguez-Vilarino Pastor».

III

Contra la anterior nota de calificación don L. M. N. H., Abogado, en nombre y representación de don D. H. E., interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 27 de febrero de 2014, en el que alegó, resumidamente, lo siguiente: Primero.—Los titulares registrales fallecieron hace años, por lo que sus herederos, de haberlos, no se han localizado a pesar de haberse tramitado correctamente el procedimiento, pues siendo desconocido su paradero, ha sido imposible notificarles. Se trata de una cuestión de economía procesal y de justicia material pues, el resultado, de acudir a otro procedimiento, sería idéntico, con lo que supone de mayor carga para el justiciable en tiempo y dinero causando indefensión al interesado al obligarle a algo imposible; Segundo.—Además, es de tener en cuenta que la registradora no está facultada para desobedecer, cuestionar o no cumplir una resolución judicial; y, Tercero.—Cita en su apoyo diversas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, resaltando la de 1 de agosto de 2012.

IV

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 17 de marzo de 2014, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que, notificado el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Navalcarnero, no realizó alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1279 y 1280 del Código Civil; 9, 18, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 1 de marzo de 2006 y 28 de junio, 21 de octubre y 13 de noviembre de 2013; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 1995, 18 de enero de 2001, 23 de septiembre de 2003, 6 de febrero, 24 de julio, 1 y 6 de agosto, 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, 8 de enero, 17 de junio, 9 de julio, 20 y 30 de septiembre y 10 y 15 de octubre de 2013 y 24 de febrero y 6 de marzo de 2014.

1. Limitado el objeto del escrito de recurso al segundo impedimento señalado en la nota de la registradora, se plantea de nuevo una cuestión sobre la que este Centro Directivo se ha pronunciado en multitud de ocasiones. En concreto, versa su objeto en si puede o no acceder al Registro un testimonio de auto aprobatorio de expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo habida cuenta que su promotor adquirió de los titulares registrales sin que del mandamiento presentado resulte otra cosa más que se ha citado a las personas mencionadas en la resolución, que se ha conferido audiencia a los interesados y que las personas que debían ser citadas lo han sido.

2. El recurso no puede prosperar. 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 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.

3. Es cierto que este Centro Directivo ha afirmado en ocasiones que dicha doctrina debe matizarse en determinados casos. Ahora bien, no concurren en el supuesto que da lugar a la presente ninguna de las razones que ha llevado al Centro Directivo a aplicar una doctrina distinta a la señalada. Efectivamente, no estamos ante un supuesto (como el contemplado por la Resolución de 23 de septiembre de 2003) en el que el promotor del expediente carezca de acción para subsanar las deficiencias formales que pudieran afectar a su transmitente. Tampoco se está ante el supuesto (Resoluciones de 22 de mayo de 1995 y 7 de diciembre de 2012) de que en el momento de iniciar el expediente la cadena de transmisiones no se hubiese documentado debidamente. Por el contrario, en el momento de iniciarse el expediente que da lugar a la presente, el promotor, que había adquirido de los titulares registrales, tenía acción contra ellos para elevar a público el contrato realizado. Nada cambia el fallecimiento de los titulares registrales (circunstancia que no resulta del mandamiento), pues la obligación de elevar a público corresponde a sus herederos contra los que debió dirigirse la oportuna acción. Estamos en definitiva ante una adquisición llevada a cabo directamente de los titulares registrales y que, en consecuencia, debe documentarse debidamente para acceder a los libros del Registro de conformidad con las reglas más arriba precisadas.

4. El escrito de recurso parte de una narración de hechos que no resulta de la documentación presentada (artículo 326 de la Ley Hipotecaria), por lo que no puede ahora ser tenida en cuenta en la resolución del expediente. Por otro lado, no pueden acogerse las pretensiones del recurrente que, de aceptarse, convertirían la excepción en norma y ésta en excepción (Resolución de 20 de septiembre de 2013).

No puede afirmarse que es indiferente el tipo de procedimiento seguido pues el resultado será necesariamente el mismo con consunción de costes y tiempo; dicho argumento, no sólo deja de lado que los distintos procedimientos vienen determinados en sus requisitos y desarrollo por los eventuales intereses discutidos y susceptibles de protección, sino que además implica una imposible presunción de resultado adelantando los resultados jurídicos de un proceso cuya dirección y resolución corresponde al juez o tribunal competente. Como ha afirmado esta Dirección General, a falta de transmisiones intermedias concurren las circunstancias generales, no existe excepcionalidad y se aplican las previsiones del ordenamiento (artículo 1279 del Código Civil y Resoluciones de 6 de febrero y 19 de septiembre de 2012 y 8 de enero de 2013).

Tampoco cabe confundir el supuesto de hecho con otros distintos en los que habiendo adquirido los promotores de personas diferentes de los titulares registrales (y no de éstos como en el caso presente) este Centro Directivo ha entendido que existe auténtica interrupción de tracto a los efectos de la formalización de expediente (Resoluciones de 23 de septiembre de 2003 y 1 y 6 de agosto y 7 de diciembre de 2012). Es cierto que como puso de relieve la Resolución de 15 de noviembre de 1990 «no resulta procedente imponer al titular actual que promueva la formalización e inscripción de hechos, actos o contratos intermedios en que él no fuera parte (conforme artículo 285.III del Reglamento Hipotecario)», pero esta circunstancia no se acomoda a los hechos de la presente.

No puede, en fin, tenerse en cuenta la doctrina de la Resolución de 1 de agosto de 2012, citada por el recurrente, porque a diferencia de aquel supuesto no resulta de la documentación presentada a inscripción excepcionalidad alguna que justifique la exclusión de la norma general.

5. Finalmente, no puede tenerse en cuenta la afirmación relativa a la extralimitación de la registradora.

Como ha repetido esta Dirección General en infinidad de ocasiones, la aplicación de las consecuencias derivadas del principio de tracto sucesivo a los documentos emanados de la autoridad judicial no pone en cuestión ni principios constitucionales ni las competencias jurisdiccionales sobre la potestad de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado; bien al contrario este Centro Directivo ha reiterado la intangibilidad de dichos principios y competencias, lo que no es obstáculo para mantener que cuando surge un impedimento derivado del contenido de los libros del Registro como el que nos ocupa, la inscripción no es posible precisamente en aplicación de principios constitucionales como el de salvaguardia judicial de los derechos individuales.

Así lo ha reconocido el propio Tribunal Supremo en diversas ocasiones (vid. Sentencias de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio, 21 de octubre y 13 de noviembre de 2013). Como afirma la de 21 de octubre de 2013: «Antes bien, 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 Sentencia del Tribunal Supremo 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”».

Y más adelante afirma: «La fundamental función calificadora del Registrador, está sujeta al art. 20 LH que exige al Registrador, bajo su responsabilidad (art. 18 LH), que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen los actos referidos, debiendo el Registrador denegar la inscripción que se solicite en caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, prohibiéndose incluso la mera anotación preventiva de demanda si el titular registral es persona distinta de aquella frente a la que se había dirigido el procedimiento (art. 20, párrafo séptimo)».

Por tanto, la calificación impugnada, al haberse ajustado a los anteriores parámetros jurídicos tanto en lo relativo a la competencia de la registradora como en cuanto al fondo de la cuestión debatida, debe ser mantenida por cuanto como expresamente afirman las sentencias del Tribunal Supremo de 28 de junio y 13 de noviembre de 2013 «no ha de apreciarse extralimitación en la actuación del registrador que tuvo en cuenta los obstáculos nacidos del propio contenido del Registro que impedían llevar a cabo lo interesado por el Juzgado que seguía la ejecución (artículo 100 del Reglamento Hipotecario)».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 19 de mayo de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.