

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8102 *Resolución de 25 de junio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Almodóvar del Campo a inscribir un acta de notoriedad para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por el notario de Puertollano, don Pedro Antonio Vidal Pérez, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Almodóvar del Campo, doña Beatriz Bernal Aguilar, a inscribir un acta de notoriedad para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Hechos

I

En fecha 10 de mayo de 2013 se inició acta de notoriedad para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, formalizada por el notario de Puertollano, don Pedro Antonio Vidal Pérez, a requerimiento de doña Mónica y doña Laura, H. B., respecto de las fincas registrales 3.328 y 3.329 del Registro de la Propiedad de Almodóvar del Campo, ubicadas en el término municipal de Mestanza. Acta que fue protocolizada con el número 786 de su protocolo el día 5 de septiembre de 2013, aprobada a su vez por auto del juez de Primera Instancia número 1 de Puertollano de fecha 23 de diciembre de 2013, auto que fue protocolizado por acta del mismo notario de fecha 9 de enero de 2014, con el número 21 de su protocolo.

II

Presentada a inscripción en el Registro de la Propiedad de Almodóvar del Campo el 18 de febrero de 2014 copia autorizada del acta de notoriedad para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido mencionada, en unión de diligencia de subsanación de fecha 12 de febrero de 2014, y de copia autorizada del acta de protocolización del auto aprobatorio antes referida, fue calificada negativamente por la registradora, doña Beatriz Bernal Aguilar, el 6 de marzo de 2014. La nota de calificación, en lo que interesa al presente expediente, expresa lo siguiente: «(...) 2.–De la documentación aportada resulta únicamente que doña Laura y doña Mónica adquirieron las fincas al fallecimiento de don M. H. C. y doña I. R. A., sin que conste la transmisión o transmisiones realizadas por las que adquirieron sus derechos los transmitentes. 3.–No consta que se haya notificado personalmente la tramitación del acta a los titulares registrales o a sus causahabientes. 4.–No se determina la proporción en la que son dueñas de la finca doña Laura y doña Mónica. 5.–En el acta de fecha 9 de enero de 2014 no se protocoliza el testimonio del auto firme del juez de conformidad con lo actuado, sino el auto de aprobación no firme del mismo. Calificado el testimonio a que se refiere el apartado 1.–La registradora que suscribe ha resuelto suspender su inscripción en base a los siguientes: Fundamentos de Derecho: I. Esta nota se extiende conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento, y dentro del plazo legal de 15 días hábiles a que se refiere dicho precepto legal. II. En cuanto al fondo del asunto, el primero de los defectos observados -el del hecho 2.–consiste en que dado que se trata de un procedimiento para reanudar el tracto cuando se han realizado sucesivas transmisiones que no han tenido acceso al Registro, es necesario, para calificar la congruencia del procedimiento con el fin perseguido, determinar qué transmisiones se han realizado, lo que no sucede en este caso, ya que las requirentes alegan haber adquirido las fincas por

herencia de personas distintas de los titulares registrales, sin que conste de quién adquirieron las transmitentes su derecho, por lo que no puede determinarse si existe una interrupción del tracto o si se trata de una adquisición de quienes no eran dueños de las fincas (artículo 20 de la Ley Hipotecaria –en adelante LH–). Por tanto, ha de resultar de la documentación aportada no sólo los nombres de los transmitentes, sino también de sus causantes, es decir: la conexión entre los titulares registrales y las requirentes, indicando las sucesivas transmisiones realizadas, para poder calificar si el procedimiento está correctamente empleado. (Resolución Dirección General de los Registros y del notariado –en adelante RDGRN–, de 17 de agosto de 2009, entre otras). III. En cuanto al del hecho 3.º no consta que el titular registral o sus causahabientes hayan sido notificados personalmente, tal como exigen los artículos 204 de la LH y 295 de su Reglamento, exigencia que puede entenderse cumplida respecto de los demás interesados en el procedimiento mediante los edictos publicados, pero no respecto de los titulares registrales o sus causahabientes, ya que la notificación tiene que ser personal como exigen dichos artículos en relación con los artículos 100 del Reglamento Hipotecario y 24 de la Constitución, pues de lo contrario se produciría indefensión de los mismos (RDGRN 12 marzo de 1999 entre otras). IV. En cuanto al hecho 4.º, de la documentación aportada no resulta la proporción en la que adquieren la finca doña Laura y doña Mónica, es decir, la porción ideal que corresponde a cada condueña en la comunidad que se constituye sobre la finca (artículos 9 de la LH y 51 y 54 de su Reglamento, y RDGRN 17 agosto de 2009 y 8 octubre de 2011, entre otras). V. En el acta a que se refiere el hecho 5.º se protocoliza un auto no firme de aprobación del acta de notoriedad, por lo que no se acompaña protocolizado el testimonio del auto exigido por los artículos 203,8.º de la LH, y 293.3.º de su Reglamento, el cual debe ser firme, conforme a los artículos 3 y 83 de la LH y 524,4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Notifíquese al presentante y al notario autorizante a los efectos oportunos. Esta nota de calificación (...) Fdo: Beatriz Bernal Aguilar Este documento ha sido (firma electrónica) con firma electrónica reconocida».

III

El 27 de marzo de 2014, don Pedro Antonio Vidal Pérez, notario autorizante, interpuso recurso contra la calificación transcrita, impugnando todos los defectos alegados por la registradora, a excepción del formulado con el número 5, que fue subsanado al obtener un testimonio judicial de la firmeza del auto aprobatorio del acta. Así, tras indicar el recurrente que la registradora no ha mencionado en su nota si los defectos tienen carácter subsanable o insubsanable expresa, en síntesis, lo que sigue: «Entrando ya en el primer defecto atribuido, éste se concreta, según las propias palabras de la nota, en la necesidad de «determinar qué transmisiones se han realizado»... «Por tanto, ha de resultar de la documentación aportada la conexión entre los titulares registrales y las requirentes indicando las sucesivas transmisiones realizadas». Literalmente interpretada esta petición da en negar, por principio, la existencia de la interrupción del tracto, pues por tal definición, impide cumplir este requisito. Si se pudiera establecer la conexión... no se podría recurrir a este expediente, antes bien, por norma, a la inscripción ordinaria de los títulos intermedios... No se determina cuántas transmisiones hay que aclarar... se pide que se aclaren todas. O sea, un imposible. Las requirentes, en mi opinión, no deben aclarar más que la efectiva interrupción del tracto y que no adquirieron de un titular registral... (reproduce a continuación los artículos 289.c) y 285.3.º del Reglamento Hipotecario) la pretensión de la Sra. registradora no sólo es de imposible cumplimiento sino aun contraria al sentido más claro de las normas transcritas. 2.º Relativo a la falta de notificación personal a los titulares de inscripciones contradictorias... tal notificación se ha producido, todo lo «personal» que ha sido posible y en el último domicilio conocido de tales titulares según consta en la última inscripción y en el título que la provocó... Las inscripciones contradictorias tienen, en este caso, más de treinta años de antigüedad, por lo que no es aplicable la Resolución alegada por la registradora de fecha de 12 de marzo de 1999... El artículo 290 del Reglamento Hipotecario que desarrolla el Acta de Notoriedad, remite, para las notificaciones exigidas en la Ley, al Reglamento Notarial y todos los comentaristas

lo hacen específicamente al artículo 202 donde se regulan las actas de notificación y requerimiento... El artículo 203 párrafo 5.º de la Ley Hipotecaria dice que por medio de edictos se notificará la iniciación del acta nominativamente... si no fuera conocido su domicilio, lo que puede equipararse al domicilio fallido de este caso... El consentimiento, expreso o tácito, de los titulares de asientos contradictorios sólo se exige respecto de los que tengan menos de treinta años de antigüedad... El acta de notoriedad para la reanudación del tracto no es solo y puramente un procedimiento notarial, actualmente lo es también judicial, pues debe aprobarse por dicha autoridad... subsumiendo por tanto las actuaciones notariales y autorizándolas con su aprobación... La misma registradora, al inscribir mediante acta notarial reanudadora del tracto idénticamente instruida por el mismo notario recurrente, la finca registral 21126/27, el día 23 de mayo de 2012. En esa, su titular registral de más de treinta años de antigüedad era una sociedad, a quien se notificó personalmente por edictos... no hay base legal para distinguir las personas físicas de las jurídicas en este expediente... Para notificar personalmente a los titulares de asientos contradictorios de más de treinta años de antigüedad se ha hecho todo lo humanamente posible, y desconocidos en el domicilio último y por los vecinos del lugar, se les ha notificado personalmente por edictos. 3.º En cuanto al último defecto que se impugna... en el acta de notoriedad se alega el título de adquisición del dominio de las requirentes... y allí consta la proporción en que adquieren la propiedad... es el dominio que allí se adquiere el que se deberá reflejar, según creo, en la inscripción... Se debió ver el acta y en ella se alega el título... y en base a tal se aceptó el requerimiento para la reanudación del tracto por parte del notario recurrente».

IV

En fecha 9 de abril de 2014, la registradora emite su preceptivo informe, manteniendo la calificación recurrida y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 24 de la Constitución; 3, 18, 20, 38, 200 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 54, 99, 100, 285 y 288 a 297 del Reglamento Hipotecario; 202 del Reglamento Notarial; 524.4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil; así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 12 de marzo de 1999, 18 de junio de 2002, 3 de febrero de 2004, 23 de octubre de 2007, 11 de julio y 17 agosto de 2009, 22 de enero y 8 de octubre de 2011, 12 de mayo, 24 de julio, 1 y 6 de agosto y 7 de diciembre de 2012, 15 de octubre de 2013 y 27 de marzo de 2014.

1. Es objeto del presente recurso la inscripción de un acta notarial para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de las contempladas en el artículo 203 de nuestra Ley Hipotecaria, desarrollado en los artículos 288 y siguientes de su Reglamento.

Debe señalarse con carácter previo a su resolución que la exigencia de tracto sucesivo registral que conecte todas las inscripciones del Registro, relativas a una misma finca, sin solución de continuidad, es piedra angular de nuestro sistema registral. Pero no es una cuestión puramente formal de concatenación de asientos, sino que está íntimamente ligada, además, con otro principio esencial que es el de legitimación registral (cfr. artículo 38 Ley Hipotecaria), pues sólo el titular registral podrá realizar una transmisión de su finca o derecho apta para ser inscrita, a su vez, en los libros del Registro. Con el principio de tracto sucesivo se garantiza una única titularidad inscrita –al margen de los supuestos de cotitularidad– y protegida por los principios de prioridad, inoponibilidad y fe pública registral, llevando a cabo así el superior principio consagrado constitucionalmente que es el de seguridad jurídica, contemplado en el artículo 9 de nuestra Carta Magna.

2. Cuando el tracto sucesivo se interrumpe debe procederse a su reanudación. El medio normal de reanudar el tracto es la aportación de los títulos intermedios que justifiquen la posibilidad de inscribir a favor del último adquirente. Por eso este Centro Directivo ha sancionado que no se puede acudir a otros procedimientos excepcionales,

como el expediente de dominio o acta notarial de notoriedad, cuando existe esa posibilidad de aportación de títulos intermedios. Es el caso de quien adquirió directamente de titular registral, donde no cabe hablar de tracto interrumpido, de manera que el adquirente bien aporta el título público de su adquisición, o bien –si es que no se formalizó– eleva a público el título privado de adquisición o –si fue un título mortis causa– formaliza la correspondiente partición judicial o extrajudicial de la herencia.

3. Dado que no es un problema estrictamente formal de concatenación de asientos debe comprobarse la regularidad de la cadena de títulos intermedios a efectos de calificar la titularidad real del adquirente como consecuencia de las sucesivas transmisiones. Interesa, por tanto, destacar, que lo que suplen los medios que ofrece nuestra legislación para reanudar el tracto sucesivo es al título formal, pero no el título material, que siempre debe existir, justificando la cadena de transmisiones.

4. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos» y en particular la Resolución de 27 de marzo de 2014) que el procedimiento para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, cualquiera que sea la fecha de la inscripción contradictoria, 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 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 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.).

5. Se impone, por tanto, una interpretación restrictiva de las normas relativas a los procedimientos de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que solo 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 ni de acta notarial de notoriedad 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.

6. Procede ahora analizar individualmente los distintos defectos señalados en la calificación registral y recurridos por el notario, empezando por la necesidad de determinar las transmisiones intermedias. Así, señala la registradora en su nota que ha de resultar de la documentación aportada «no sólo los nombres de los transmitentes sino también de

sus causantes, es decir: la conexión entre los titulares registrales y las requirentes». Y en esto debe confirmarse la nota de calificación.

Como se ha dicho anteriormente los procedimientos para reanudar el tracto suplen los títulos formales pero nunca los materiales, que en todo caso deben existir, ya que son los determinantes de la cadena de transmisiones, en la esfera jurídico-civil, y, por ende, que los requirentes del acta sean los actuales titulares del dominio.

No existe en sede de acta notarial un precepto similar al que en sede judicial prevé el artículo 285 del Reglamento Hipotecario, referido al expediente de dominio para reanudar el tracto, que dispone: «...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». Eso sólo es aplicable a los procedimientos judiciales y además están circunscritos a supuestos excepcionales en los que no sea posible –y así se exprese en el mandamiento– identificar la cadena de títulos intermedios.

Debe recordarse a este respecto que esta doctrina reiterada de este Centro Directivo relativa a la identificación de los títulos intermedios y su validez es aplicable incluso a juicios declarativos que tengan por objeto la reanudación del tracto sucesivo (cfr. Resolución 12 de mayo de 2012 y 15 de octubre de 2013). La reanudación del tracto sucesivo interrumpido exige el cumplimiento de unos requisitos especiales en garantía de los transmitentes intermedios de manera que tampoco sería inscribible la sentencia declarativa dictada en procedimiento entablado exclusivamente contra el titular registral. No bastaría que se hubieran admitido como prueba documentos privados en los que se formalizaron las transmisiones de la finca que enlazarían al demandante con aquel, pero en la que sin embargo, no hubieran sido demandados los sucesivos transmitentes. Como ya establecieron las citadas Resoluciones, «por la relatividad de la cosa juzgada, la declaración de propiedad que contiene la sentencia surte efectos exclusivamente contra el demandado, pero no contra terceras personas (cfr. artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Como ha quedado expuesto, conforme a la legislación hipotecaria, en la reanudación del tracto, tanto por expediente de dominio como por acta de notoriedad, han de tenerse en cuenta otros intereses, además de los del titular registral y del adquirente.

7. Por otra parte, alega la registradora que no consta que el titular registral o sus causahabientes hayan sido notificados personalmente, como exigen los artículos 204 de la Ley Hipotecaria y 295 de su Reglamento. Este artículo dispone que las actas de notoriedad tramitadas para fines de reanudación del tracto sucesivo serán inscribibles cuando los asientos contradictorios sean de más de treinta años de antigüedad y el titular de los mismos o sus causahabientes hubieren sido notificados personalmente. Si dichos asientos contradictorios son de menos de treinta años de antigüedad no serán inscribibles las actas, a menos que el titular de aquéllas o sus causahabientes lo consientan ante el notario expresa o tácitamente.

En el supuesto de hecho de este expediente la tramitación del acta notarial se refiere a inscripción de más de treinta años, por lo que no se requiere que el titular de la inscripción o sus causahabientes lo consientan. Basta con la notificación a aquéllos pero debe hacerse de forma personal.

Debe ponerse de manifiesto la distinta regulación de las notificaciones tratándose de expediente de dominio judicial, donde el artículo 202 de la Ley Hipotecaria para las notificaciones de más de treinta años exige notificación en debida forma (por lo que sería aplicable la notificación por edictos si no fuera posible la localización de un domicilio); y las notificaciones exigibles en la tramitación del acta notarial, donde hay una exigencia expresa de notificación personal, por lo que si ésta no es posible debe paralizarse el procedimiento.

La distinta regulación normativa de las notificaciones en uno y otro caso hace difícil aplicar analógicamente a las actas notariales de inmatriculación la flexibilización del sistema de notificaciones y la admisión de edictos a que se refirió la Resolución de 23 de octubre de 2007 referido a un expediente de dominio judicial. Pero en todo caso hubiera sido necesario para admitir la comunicación edictal –como dice esta Resolución– acreditar

al registrador las circunstancias especiales que impidieron la notificación personal, entre ellas la imposibilidad de localizar un domicilio donde efectuar la comunicación.

Y por tanto debe confirmarse también en este extremo la nota de calificación.

8. Finalmente, en cuanto al último defecto, cual es que de la documentación aportada no resulta la proporción en la que adquieren la finca, debe partirse de la doctrina de este Centro Directivo, que reiteradamente ha señalado la necesidad, exigida con carácter general por el artículo 54 del Reglamento Hipotecario, de hacer constar la cuota de participación de cada uno de los promotores del expediente (así, referida al expediente de dominio, la Resolución de 3 de febrero de 2004). Y lo cierto es que en el acta tramitada no consta dicha proporción.

En este extremo debe confirmarse la nota de calificación, y, por tanto, la necesidad de que el acta hubiera reflejado dicha proporción sin acudir a medios extrínsecos (si bien aludidos en la misma), por el principio de integridad que debe presidir la tramitación de las mismas.

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