

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6400 *Resolución de 13 de mayo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Plasencia, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto dictado en expediente de dominio para la reanudación de tracto.*

En el recurso interpuesto por don V. A. S. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Plasencia, don José Mariano Hernández Daniel, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto dictado en expediente de dominio para la reanudación de tracto.

Hechos

I

Mediante testimonio de auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Plasencia en expediente de dominio para la reanudación del tracto número 355/2013, se declaró justificado el dominio de dos fincas, una de ellas la registral número 1.319 del Registro de la Propiedad de Plasencia, a favor de don V. A. y doña M. B. S. L. y don F. J. S. M., por terceras partes indivisas. El promotor del expediente es, exclusivamente, don V. A. S. L.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Plasencia bajo el asiento 52 del Diario 119, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Referencia: Testimonio del auto recaído en el Expediente de Dominio que para la reanudación del Tracto se sigue en el Juzgado de 1.ª Instancia número 3 de Plasencia con el número 0000355/2013 siendo el promotor don V. A. S. L. Hechos: 1.–Con fecha 1 de agosto de 2014 se presentó en este Registro bajo el número 52 del Diario 119, el auto de referencia en el que se pretende la reanudación del tracto interrumpido respecto a una participación indivisa del 0,313480 de la finca 1058 del Ayuntamiento de Mirabel y la Registral 1319 del mismo término municipal. 2.–El citado expediente es promovido exclusivamente por don V. A. S. L. en su condición de copropietario de la cuota indivisa afectada, no aportando ese junto con el citado testimonio documentación alguna que acredite de forma fehaciente cual es el porcentaje de titularidad que le corresponde junto con los otros dos condóminos ni que estos hayan comparecido en el procedimiento a los efectos de manifestar su conformidad con esta atribución. Vistos: Art 18 de la Ley hipotecaria en cuanto a las facultades de calificación que corresponden a los Registradores de la Propiedad en relación con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario en cuanto al alcance de la calificación de documentos judiciales. Ar. 200, 201 de la Ley hipotecaria en relación con los art. 272 y ss. del Reglamento Hipotecario. Art. 17 de la Ley Hipotecaria y art. 54 del Reglamento Hipotecario en cuanto a la inscripción de titularidades pro indiviso. El Registrador que suscribe acuerda suspender la inscripción del mentado auto por observar los siguientes defectos: Primero: El expediente de dominio aparece promovido exclusivamente por uno de los propietarios e independientemente de que la solicitud de inscripción y reanudación del tracto sea uno de los supuestos que menciona el art. 397 del Código Civil como alteraciones en la cosa común, es imprescindible que se acredite cual es la porción de titularidad correspondiente a cada condómino y esto solo puede resultar de la documentación fehaciente que se haya aportado al procedimiento o de la comparecencia de todos los comuneros en el

procedimiento donde se reconozcan recíprocamente todas las cuotas que componen el pleno dominio y que accederá al Registro. Segundo: La titularidad que se atribuye a don F. J. S. M. resulta, según manifiesta el promotor del expediente, de su condición de hijo de don F. S. L., pero es imprescindible que acredite su condición de heredero (art 16 Ley Hipotecaria) presentando la documentación correspondiente incluida la de carácter fiscal. El asiento de presentación se prorroga por 60 días desde que esta resolución sea notificada (Art. 323 LH) Calificación sustitutoria: En el plazo de 15 días siguientes a la notificación de esta resolución podrá solicitar la calificación sustitutoria ante otro registrador conforme al procedimiento y con los requisitos exigidos en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto. Contra la presente (...) Plasencia a 25 de agosto de 2014 El registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)». Presentado nuevamente en el Registro de la Propiedad de Plasencia bajo el asiento 1372 del Diario 119, junto con las escrituras de herencia, de fecha 23 de octubre de 2009, de subsanación, de 11 fecha de febrero de 2010, y de adición de herencia, de fecha 5 de noviembre de 2014, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento que se presentó nuevamente el día 29 de diciembre, del pasado año, bajo el asiento 1.372 del Diario 119, procedente del Juzgado de 1.ª Instancia número 3 de Plasencia, expediente de dominio, reanudación de tracto 355/2013, acompañado de documentación complementaria que acredita la porción correspondiente a cada condómino y su cualidad de herederos, tras examinar los antecedentes del Registro y subsanado el defecto a que se refiere la anterior nota de suspensión, el Registrador que suscribe ha practicado la inscripción interesada en el mismo, sólo en cuanto a la finca 1058 de Mirabel, en el tomo 1.908, libro 29, folio 109 vuelto, inscripción 145.ª, quedando cancelada la inscripción 1.ª contradictoria en cuanto a la participación transmitida. (...) En cuanto a la finca 1319 de Mirabel, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, se le comunica la calificación desfavorable. Hechos.– En referido documento, se declara justificado el dominio de la finca 1.319 de Mirabel, a favor del promotor del expediente don V. A. S. L., y de su hermana y sobrino, esto es, doña M. B. S. L. y don F. J. S. M., por iguales partes indivisas. – De la escritura de herencia otorgada el día 23 de octubre de 2009, ante el Notario de Cáceres don Luis Ruiz Ortigosa, n.º de protocolo 2.007, que fue subsanada por otra autorizada el 11 de febrero de 2010, ante indicado señor Notario, n.º de protocolo 347, y adicionada por la otorgada con fecha 5 de noviembre de 2014 ante el Notario de Cáceres don José Epifanio Ladero Acosta, protocolo 1.603, títulos públicos aportados para la tramitación de dicho expediente, no se desprende que la finca 1.319 de Mirabel figure inventariada, faltando, en consecuencia, el título material de adquisición. Fundamentos de Derecho.–Vistos: Arts. 18 y ss. de la Ley Hipotecaria en cuanto a las facultades y alcance de la calificación y, especialmente, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario en cuanto a la calificación de los documentos judiciales. –Artículos 198, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria. –Artículos 272 y ss. del Reglamento Hipotecario. –Resoluciones de 7 de julio de 1997/13 de abril de 1999. –Resoluciones de 7 de enero de 2000/30 de enero de 2000. En base a lo indicado se suspende la inscripción del documento en cuanto a la finca 1319 de Mirabel, por no figurar inventariada en el título material de adquisición alegado en el expediente. El asiento de presentación se prorroga por 60 días a contar desde la fecha de la notificación de este acuerdo –artículo 323, párrafo 1.º, de la Ley Hipotecaria–. Contra la presente nota de calificación (...) Plasencia, 9 de enero de 2015 El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la última de las notas de calificación transcritas, de fecha 9 de enero de 2015, don V. A. S. L. interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 13 de febrero de 2015, en base, entre otros a los siguientes argumentos: Que si la finca no estaba incluida originalmente en la escritura de herencia, precisamente para subsanar ese error se otorgó la escritura de adición de herencia de fecha 5 de noviembre de 2014; Que el íter transmisivo de dicha finca está perfectamente claro y justificado en el expediente de

dominio, y Que ambas fincas, es decir, aquella cuya inscripción se suspende y aquella cuya inscripción de deniega, han sido objeto del mismo procedimiento judicial, con el mismo soporte documental y probatorio a efectos de declarar justificado el dominio.

IV

El registrador emitió informe el día 16 de marzo de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 38, 198, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 51, 100, 272, 278, 282, 283 y 285 del Reglamento Hipotecario; 117 y 118 de la Constitución Española, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de octubre de 2000, 18 de junio de 2002, 17 de enero de 2003 y 24 de junio de 2011.

1. Se debate en este recurso la inscripción del testimonio de un auto dictado en expediente de dominio para reanudación de tracto, concurriendo las siguientes circunstancias relevantes:

a) Junto con el testimonio del auto, que declara justificado el dominio por terceras partes indivisas a favor de tres personas físicas por título de herencia, se aportan por el presentante escrituras de herencia, subsanación y adición de herencia, para justificar la adquisición de aquéllos, es decir, se aporta el título material de los adquirentes últimos.

b) El registrador practica la inscripción respecto de una de las fincas, pero suspende respecto de otra por entender que la misma no figura inventariada en las escrituras antedichas. Expresa, literalmente, que de los «títulos públicos aportados para la tramitación de dicho expediente, no se desprende que la finca 1.319 de Mirabel figure inventariada, faltando, en consecuencia, el título material de adquisición».

c) La finca 1.319 se describe en el auto en términos coincidentes con los que constan en el Registro.

2. Como ya señaló la Resolución de este Centro Directivo de 9 de octubre de 2000 en su fundamento de Derecho quinto: «(...) el hecho de que en el auto recaído en expediente de dominio haya de hacerse constar el título adquisitivo alegado por el promotor no quiere decir que el Registrador pueda calificar la validez de dicha adquisición, pues es esta una cuestión sustraída a su función calificadora, toda vez que ello supondría poner en cuestión el acierto de la propia decisión judicial, y, con ello, se invadiría el ámbito de la propia función jurisdiccional, reservada en exclusiva a los Jueces y Magistrados (cfr. artículo 117 de la Constitución Española, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento)».

En sentido similar se pronuncia la Resolución de 18 de junio de 2002, en cuyo fundamento de Derecho tercero se afirma 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, auto que es, por sí solo, título hábil para tal inscripción (cfr. artículo 201.6 de la Ley Hipotecaria), huelgan todas las alegaciones del Registrador en el sentido que, de los documentos aportados junto con el auto (que no era necesario adjuntar) se deriva una conclusión sobre la titularidad dominical actual de la finca en cuestión, distinta de la que sirve de fundamento a la declaración judicial contenida en dicho auto. Aun cuando así fuere –lo que ahora no se prejuzga– el título inscribible es el solo auto, y como este ordena la inscripción a favor del promotor y tiene aptitud legal para provocar tal asiento, el Registrador ha de estar y pasar por tales declaraciones (cfr. artículo 118 de la Constitución Española) y practicar la inscripción solicitada, sin menoscabar su eficacia, so pretexto de otros documentos tenidos a la vista (hayan sido o no aportados al expediente), pues de lo contrario el Registrador se interferiría –como se ha dicho– en una actividad jurisdiccional que no le corresponde y, además, por un procedimiento que no es

jurisdiccional y respecto de una resolución judicial que es firme (cfr. artículo 201.6 de la Ley Hipotecaria)».

Por tanto, a la vista de la reiterada doctrina de este Centro Directivo y de acuerdo con los fundamentos de Derecho citados en los «Vistos» debe concluirse que, en el presente caso, la calificación por el registrador del título material de adquisición constituye una extralimitación, ya que el título inscribible no es la escritura de herencia, sino el auto recaído en expediente de dominio. En consecuencia, debe revocarse su calificación negativa.

3. No debe confundirse la necesidad de que el auto exprese el título material de adquisición, pues ese título de adquisición o causa del desplazamiento patrimonial será determinante de la forma y efectos de la inscripción a practicar (tal y como se afirmó en Resoluciones de 17 de enero de 2003 y 24 de junio de 2011), con la posibilidad, inexistente, de que el registrador exija la aportación de dicho título material o califique su contenido para contradecir una aseveración judicial. En el presente caso, consta claramente en el auto que la adquisición se produjo por herencia y por terceras partes indivisas, por lo que se estima injustificada la calificación del fondo del título material de adquisición.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 13 de mayo de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.