

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8779 *Resolución de 10 de julio de 2013, 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 Murcia n.º 3, por la que se deniega la inscripción de auto recaído en expediente de dominio.*

En el recurso interpuesto por don Lázaro G. S., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Murcia número 3, don Carlos Pinilla Peñarrubia, por la que se deniega la inscripción de auto recaído en expediente de dominio.

Hechos

I

En expediente de dominio número 366/2001 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Murcia, se dictó por el magistrado juez, don José Antonio Guzmán Pérez, auto de 29 de enero de 2003 por el que se declara justificado el dominio de don Lázaro G. S. sobre la finca 61.833 del Registro de la Propiedad de Murcia número 3. En el hecho segundo del auto se hace constar que fueron citados personalmente los titulares registrales y por edictos las personas ignoradas que pudieran ser perjudicadas. Asimismo, en el razonamiento jurídico segundo se declara que «así las cosas se ha de afirmar que la documental que figura unida a las actuaciones en íntima relación con el resultado de la testifical practicada, revela que el promotor del presente expediente adquirió por compra a sus nueve hermanos las participaciones que le correspondían en la finca objeto de la demanda las cuales fueron formalizadas mediante escrituras de renuncia de herencia otorgadas 21 de noviembre y 31 de diciembre de 1958 ante la fe del notario don Juan Manuel de la Puente Menéndez, 12 de marzo de 1959 otorgada ante la fe del Notario don Joaquín Piñol Agulló y 27 de mayo de 1959 ante la fe del notario don Enrique Aplanes Domínguez y evidenciando la documentación aportada el pleno dominio de la finca del promotor del presente expediente, don Lázaro G. S. procede declararlo justificado...».

II

Presentado a inscripción el 1 de febrero de 2013 testimonio del referido auto de reanudación de tracto, contenido en diligencia de ordenación de 29 de octubre de 2003 a la que se añadió otra diligencia de adición de constancia de firmeza de 14 de noviembre de 2003, fue objeto de una primera nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Murcia número 3, don Carlos Pinilla Peñarrubia, el 4 de febrero de 2013, por la que se deniega la inscripción solicitada por no resultar inscribible el expediente de dominio al no existir una efectiva interrupción del tracto, puesto que el promotor es titular registral de una participación indivisa de la finca y adquiere las restantes de los cotitulares de la misma, también titulares registrales, siendo por tanto incongruente la resolución judicial con el procedimiento seguido y resultando preciso acudir a otro de los medios previstos en la legislación hipotecaria para la rectificación del registro.

III

Respecto de esta primera nota se instó calificación sustitutoria ante el registrador de la Propiedad de Torre Pacheco, don Juan A. la Cierva Carrasco, recibándose la documentación relativa a la solicitud el día 13 de febrero de 2013. El registrador sustituto extendió nota de la que debe destacarse lo siguiente: «...Fundamentos de

Derecho. 1. Como señala el Registrador titular del número 3 de Murcia, son muchas las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que consideran no interrumpido el tracto sucesivo y por tanto no cabe acudir al expediente para reanudarlo cuando el promotor traiga causa directa del titular registral, incluso la Resolución de la Dirección General de 15 de noviembre de 2003 expresamente señala la no procedencia de acudir al expediente de dominio para reanudar el tracto cuando el promotor adquirió en escritura pública del titular registral tal y como se apunta expresamente en los fundamentos jurídicos del auto calificado. 2. Recientemente la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de diciembre de 2012 parece flexibilizar dicho criterio para algún supuesto en los que existe titulación escrita, pero como ha remarcado la Resolución de dicho Centro Directivo de 8 de enero de 2013 (BOE 14 de Febrero) en su fundamento de derecho 2: "El expediente de dominio constituye en nuestro ordenamiento jurídico un procedimiento excepcional para lograr la inscripción de una finca que ya está inmatriculada a favor del promotor del mismo. El artículo 272 del Reglamento Hipotecario permite acudir al expediente de dominio, entre otros, en los supuestos en que si bien existe un título escrito de dominio, éste no pudiere inscribirse por cualquier causa o existiera, como dice la Resolución de 19 de septiembre de 2012, una dificultad extraordinaria para obtener la titulación ordinaria atinente al caso". En el caso que nos ocupa no parece que estemos ante una dificultad extraordinaria pues como se dijo mas arriba están perfectamente identificadas las escrituras en cuya virtud adquiere el promotor que pueden presentarse para su inscripción en el Registro. Por lo señalado se confirma la calificación del Registrador de la Propiedad 3 de Murcia Don Carlos Pinilla Peñarrubia. Los recursos... Torre Pacheco a 19 de febrero de 2013. El Registrador Firmado Juan A. la Cierva Carrasco».

IV

Presentado nuevamente el testimonio del auto relacionado en el «Hechos I» junto con las escrituras de renuncia de herencia que se señalaban en el auto, se extendió la siguiente nota de calificación: «Examinado el precedente documento que fue presentado en este Registro el día 1 de febrero de 2013 con el asiento 135 del Diario 135, el Registrador que suscribe deniega la inscripción solicitada, con arreglo a los hechos y fundamentos de derecho siguientes: Hechos: Se presentó en el registro Auto firme dictado con fecha 29 de enero de 2003, por el Juzgado de Primera Instancia número siete de Murcia en procedimiento de Expediente de Dominio, número 366/2001, seguido a instancia de don Lázaro Garre Soler, para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido en el Registro de la Propiedad, sobre la finca registral 61.833 del Archivo Común, tomo 1097, libro 1509, folio 61, radicante en la Demarcación del Distrito Hipotecario de este Registro. En el citado Auto, con carácter previo en el primero de los razonamientos jurídicos, se pone de manifiesto que la descripción de la finca que figura en la demanda no coincide con la que aparece en el Registro de la Propiedad y que tratándose de un expediente para la reanudación del tracto sucesivo la descripción de la misma ha de referirse a la que aparece en el Registro y no en la demanda; y en lo demás, habiéndose cumplido los trámites legales, don José Antonio Guzmán Pérez, Magistrado Juez del citado Juzgado, declara justificado el dominio de don Lázaro G. S. sobre la finca 61.833 por compra de las participaciones a sus nueve hermanos en virtud de las escrituras que se reseñan en el segundo razonamiento jurídico. Se calificó el citado documento en el sentido de no resultar inscribible el expediente de dominio por no existir una efectiva interrupción del tracto. Dicha calificación fue notificada al presentante y retirado el documento por él mismo, con fecha seis de febrero del corriente año. Solicitada Calificación Sustitutoria por Don F. J. M. G., presentante del documento, fue indicado como Registrador Sustituto conforme al Cuadro de Sustituciones establecido por R.D. 1039/2003 de 1 de Agosto, el Registrador de Torre Pacheco, al que se le traslado el expediente y documentos complementarios solicitados, así como el historial registral, y a la vista de los mismos, confirmó la calificación practicada por el Registrador que suscribe. Con fecha once de abril del corriente, ha sido devuelto el documento por el presentante

solicitando su inscripción (estando aún vigente el citado asiento de presentación número 135 del Diario 135), en unión de los siguientes documentos: Escritura de Renuncia de Herencia autorizada el día 27 de mayo de 1959 por el Notario de Águilas, Don Enrique Alpañes Domínguez, número 398 de protocolo, por la que Doña Dolores G. S., renuncia pura y simplemente a la herencia de su madre G. S. C.; y Don F. G. M., en representación de sus dos hijos menores F. y C. G. G., renuncia asimismo pura, simplemente y sin condición ni reserva alguna a la herencia de la citada causante, abuela materna de los dos menores. Escritura de Repudiación de Herencia autorizada en Barcelona, el día 2 de Marzo de 1959, por el Notario Don Joaquín Piñol Agulló, número 710 de protocolo, por la que doña Guillermina G. S., repudia pura y simplemente la herencia relicta por su madre Doña G. S. C.. Escritura de Renuncia de Herencia autorizada en Murcia el día 31 de diciembre de 1958 por el Notario don Juan Manuel de la Puente Menéndez, como sustituto de su compañero de residencia don Antonio Tena Artigas, número 3008 de protocolo, por la que Don José Antonio G. S., doña María del Carmen de los Peligros G. S., y Doña Ascensión G. S., renuncian con todas sus consecuencias al legado y herencia de su madre doña G. S. C. Escritura de Renuncia de Herencia autorizada en Murcia el día 21 de noviembre de 1958 por el Notario don Juan Manuel de la Puente Menéndez, como sustituto de su compañero de residencia don Antonio Tena Artigas, número 2593 de protocolo, por la que don Diego G. S., don Joaquín G. S. y don Jesús G. S., renuncian con todas sus consecuencias al legado y herencia de su madre doña G. S. C. No resulta inscribible el expediente de dominio por no existir una efectiva interrupción del tracto y por haberse practicado las renunciaciones antes reseñadas, todo ello de conformidad con los siguientes fundamentos de Derechos, además de los expresados en la nota de calificación de fecha 4 de Febrero de 2013. Fundamentos de Derecho. A la vista del historial registral de la finca, se observa como la misma figura inscrita a favor de don José Antonio, don Diego, don Joaquín, doña Dolores, doña María del Carmen de los Peligros, doña Ascensión, doña Carmen, doña Guillermina, don Lázaro, y don Jesús G. S., por décimas partes indivisas por título de legado con fecha 5 de Junio de 1956. Así pues, aceptado expresamente el legado por los legatarios e inscrita dicha aceptación en el registro no cabe la renuncia posterior para inscribir el pleno dominio de la finca a favor de sólo uno de los legatarios. Ello resulta así de lo siguiente: De los arts 881 y 882 del Código Civil se desprende que todo legatario capaz adquiere derecho a los legados puros y simples de cosa específica propia del testador, sin necesidad de aceptación desde la muerte del causante y desde ese mismo momento transmite su derecho a sus herederos. Por tanto, el legatario adquiere su derecho *ipso iure* o automáticamente sin necesidad de aceptación. A la vista de lo expuesto se observa como el legatario, a diferencia de lo que ocurre con el heredero, adquiere su derecho por obra de la Ley si bien sin perjuicio del derecho que tiene a repudiarlo mientras no haya mediado su efectiva aceptación, es decir, la aceptación del legado tiene el valor de excluir desde entonces la repudiación, o dicho en otras palabras, la aceptación es la renuncia del derecho a repudiar. A mayor abundamiento, dispone el art 997 Cc: «...» Habida cuenta de que el defecto insubsanable apuntado impide la inscripción, como lo demuestra el hecho de que el interesado tramitase en su día expediente de dominio para la reanudación del tracto cuya inscripción fue suspendida, no entro a valorar otros defectos que se observan en las escrituras de renuncia presentadas como complementarios. No se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado. La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota (...). Murcia, a 29 de abril de 2013. El registrador. (Firma ilegible y sello del Registro). Fdo: Carlos Pinilla Peñarrubia.»

V

La anterior nota de calificación es recurrida por don Lázaro G. S. mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Murcia número 3 el día 15 de mayo de 2013 por el que, en síntesis, alega: con carácter previo, que el documento se aportó al registro no el 11 sino el 10 de abril, de modo que se ha extendido la nota fuera de plazo; y

que la motivación de la nota de calificación sustitutoria no permite considerar que se confirmara la nota inicial, sino que dicha calificación sustitutoria establece las directrices e indicaciones que permiten apreciar que en el caso que nos ocupa el hecho y circunstancia de dificultad extraordinaria, que, dado, permita inscribir el auto judicial reseñado al amparo de la Ley y criterio de la Dirección, revocando así el defecto alegado, formulándolo de un modo inverso y bajo al siguiente inferencia lógica y necesaria: si las escrituras identificadas en el auto son inscribibles, no existe o es apreciable el concepto de «dificultad extraordinaria»; pero si dichas escrituras no son inscribibles –como califica a continuación el registrador sustituido-, existe, se da y es apreciable el concepto de dificultad extraordinaria y en base a la motivación y base legal dada por el registrador sustituto en su calificación, se debe proceder a la inscripción del reseñado auto judicial. Así, no es posible seguir manteniendo el defecto inicial de acuerdo con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resolución de este Centro Directivo de 13 de junio de 2006 en cuanto establece que si el registrador sustituto revisa alguno de los defectos, no pueden ser de nuevo alegados. Asimismo, señala que la calificación del registrador debe ser unitaria y deben señalarse todos los defectos apreciables.

VI

El registrador emitió su informe el 23 de mayo de 2013, ratificándose en el contenido de su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos De Derecho

Vistos los artículos 118 de la Constitución Española; 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 18 y 201 de la Ley Hipotecaria; 100 y 282 a 287 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 2001, 22 de enero de 2002, 1 de abril y 23 de septiembre de 2003, 3 de febrero y 5 de noviembre de 2004, 26 de abril de 2005, 19 y 21 de febrero, 14 y 23 de junio, 4 de julio, 15 de octubre y 5 y 20 de noviembre de 2007, 2 de febrero y 7 de octubre de 2008, 22 de enero, 30 de abril y 7 de septiembre de 2009, 10 de agosto de 2011 y 3 de febrero, 24 de julio, 1 y 6 de agosto, y 7 de diciembre de 2012.

1. Inscrita una determinada finca por cuotas partes indivisas a favor de varios hermanos a título de legado, uno de los copropietarios insta un expediente de dominio para la reanudación de tracto con la finalidad de poner todas las cuotas indivisas a su nombre. Obtenido auto de reanudación de tracto en expediente de dominio, se declara justificado el dominio del promotor a título de compra de las participaciones indivisas de los hermanos. Se dice en el auto que las citadas compraventas fueron formalizadas mediante escrituras de herencia.

El registrador califica negativamente el documento por considerar que no existe una efectiva interrupción del tracto, puesto que el promotor es titular registral de una participación indivisa de la finca y adquiere las restantes de los cotitulares de la misma, también titulares registrales.

Instada calificación sustitutoria el registrador sustituto extiende nota en la que señala que en el caso que ocupa -teniendo en cuenta la Resolución de este Centro Directivo de 19 de septiembre de 2012- «no parece que estemos ante una dificultad extraordinaria para obtener la titulación ordinaria atinente al caso pues (...) están perfectamente identificadas las escrituras en cuya virtud adquiere el promotor, que pueden presentarse para su inscripción en el Registro. Por lo señalado se confirma la calificación del Registrador».

Vuelto a presentar en el Registro que llevó a cabo la calificación originaria el testimonio del auto junto con las escrituras de renuncia relacionadas en el propio auto, el registrador procede a extender nueva nota denegando la inscripción por no existir efectiva interrupción del tracto y porque del historial registral de la finca resulta que los denominados transmitentes ya habían aceptado su legado e inscrito su derecho al otorgar las respectivas escrituras de renuncia.

El recurrente sostiene que el registrador sustituto, lejos de confirmar la nota de calificación, sentó unas directrices e indicaciones que se cumplen con la aportación de las escrituras de renuncia presentadas, de modo que, no siendo éstas inscribibles debe entenderse que se produce un supuesto de «dificultad extraordinaria» para obtener la inscripción que justifica la operatividad del expediente de dominio, aún sin ruptura de tracto.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo en reiteradas ocasiones (véanse 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 doble 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.

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. Por eso como regla general, no cabe acudir al expediente de reanudación de tracto, cuando no existe propiamente tracto interrumpido. Esto ocurre en los supuestos en los que el promotor del expediente es heredero o causahabiente del titular registral, incluso cuando adquirió de los herederos del titular registral (Resolución de 15 de noviembre de 2003), en definitiva cuando existen o pueden existir los títulos intermedios que justifican la titularidad civil extrarregistral a su favor; la razón es el carácter excepcional y supletorio de este expediente respecto de los supuestos de rectificación de inexactitud registral contemplados en la legislación hipotecaria (artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria, que considera como supuesto normal el de la aportación del título correspondiente). Por otra parte la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento seguido entra en el ámbito de la calificación registral (véase artículo 100 Reglamento Hipotecario) sin que ello signifique en absoluto entrar en la validez, corrección o justicia de la decisión judicial, extremo éste que queda al margen de las competencias calificadoras de los registradores. En todo caso, hay que observar que el artículo 202 de la Ley Hipotecaria hace referencia a la inscripción de los expedientes de dominio tramitados con arreglo al artículo anterior, lo que exige atender, dentro del ámbito de la calificación registral, a los requisitos relativos al tracto interrumpido.

4. Es cierto que también ha declarado este Centro Directivo que, en supuestos de excesiva dificultad para reanudar el tracto sucesivo interrumpido por la vía de la titulación ordinaria, puede acudir al expediente de dominio de reanudación de tracto (cfr. Resoluciones de 24 de julio, 1 y 6 de agosto y 7 de diciembre de 2012). Pero esto es así ante la dificultad de obtener por cualquier causa la titulación formal necesaria para la inscripción. No significa que el auto de reanudación de tracto sirva para subsanar los vicios, defectos o irregularidades de la titulación aportada.

5. En el supuesto de hecho de este expediente no sólo no existe propiamente tracto sucesivo interrumpido, pues el promotor adquirió directamente de los cotitulares sus hermanos, titulares registrales pro indiviso del inmueble- sino que no existe tampoco imposibilidad de aportación de la titulación intermedia, como se demuestra con la aportación posterior que hacen de las escrituras de renuncia de legados en la que se pretende amparar el pleno dominio del promotor del expediente.

No se dan por tanto los supuestos de tracto interrumpido y ausencia de documentación que justifican el procedimiento excepcional de la reanudación del tracto.

6. Lo que ocurre en realidad es que a través de ese procedimiento se pretende «subsana» el problema de fondo, que es si a través de las escrituras de renuncia a los legados de los demás hermanos (legados ya inscritos) se justifica una adquisición a título de compraventa por el promotor del expediente. La respuesta es claramente negativa, pues la renuncia genérica a los legados contenida en las escrituras aportadas no determina por sí sola el efecto pretendido. Sin entrar a determinar si la renuncia de un copropietario determina o no el acrecimiento a los demás, lo que está claro es que nunca lo va a ser a título de compraventa como se pretende en el auto de reanudación de tracto presentado a inscripción.

En definitiva, no es un problema de falta de documentación ni de ausencia de tracto sino de opción por un determinado procedimiento que no es hábil para subsanar las deficiencias –incluso fiscales– de que pueda adolecer la titulación existente entre los copropietarios.

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, 10 de julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.