

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12219 *Resolución de 23 de octubre 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 Hervás, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto ordenando la reanudación del tracto interrumpido en determinada finca registral.*

En el recurso interpuesto por don J. R. R., Abogado, en nombre y representación de don A. B. F., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Hervás, don José Mariano Hernández Daniel, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto ordenando la reanudación del tracto interrumpido en determinada finca registral.

Hechos

I

En auto dictado el 20 de enero de 2014 en sede de expediente de dominio para reanudación de tracto 207/2013 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Plasencia, se declara justificada a favor de don A. B. F. y su esposa, la reanudación de tracto solicitada respecto a determinada finca registral adquirida mediante escritura pública de compraventa de fecha 5 de julio de 1982.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Hervás testimonio del citado auto junto con la escritura de aceptación de herencias, segregación, división, constitución de servidumbre de paso y ventas, otorgada el 5 de julio de 1982, ante el Notario de Hervás, don Vidal Olivas Navarro, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Hervás Nota de calificación desfavorable Referencia: Testimonio de auto 11/2014 expedido por doña M. P. E. L., secretaria del Juzgado de 1.^a Instancia número 4 de Plasencia. Asiento de Presentación: 1737 Diario 51 de fecha 15 de mayo 2014. Interesados: Don A. B. F. y doña J. M. M. Hechos: 1.–En la fecha y con los datos que se indican en la referencia se presentó el citado testimonio al cual se acompañaba copia auténtica de la escritura de «Aceptación de Herencias, Segregación, División, Constitución de Servidumbres de paso y Ventas» otorgada ante el Notario de Hervás, don Vidal Olivas Navarro el día 5 de junio de 1982 con el número 600 de protocolo en la que realizaban las siguientes operaciones: I: Don P. G. G. actuando en su propio nombre y de sus otros tres hermanos don G., doña F. y doña D. y sin que conste la representación de los mismos en la escritura procede a aceptar la herencia de su padres en la cual el único bien inventariado es la finca registral 7.962 del Ayuntamiento de Hervás al sitio de «Orillar Bajo». II De la citada finca segrega una parcela de veintitrés áreas ochenta centiáreas y posteriormente divide la parcela segregada en tres nuevas parcelas dos de las cuales tienen una superficie de 10 áreas con 81 centiáreas y otra de 2,18 áreas. III: Sobre la finca de 2,18 áreas constituye servidumbre de paso a favor de las otras dos parcelas. IV: Vende las fincas de 10,81 áreas, siendo una de estas fincas la que constituye el objeto de la reanudación de tracto en este expediente. 2.–También se acompañan sendas certificaciones de defunción de don F. G. G., doña F. G. R. y don P. G. G. así como una Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la parcela 380 polígono 9 que aparece con la titularidad catastral a favor de don A. B. F. y con una superficie de 1.512 metros cuadrados. Vistos. Art. 18 de la Ley Hipotecaria en cuanto a las facultades de calificación

de los registradores de la Propiedad, en relación con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario que fija el alcance de la calificación respecto a los documentos judiciales. Artículos 198 y ss. de la Ley Hipotecaria en cuanto a los requisitos del expediente de dominio en relación con los artículos 274 y ss. del Reglamento Hipotecario. Y demás que se indican en la exposición detallada de los defectos observados. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 mayo de 1988, 21 junio 1991, 5 de julio de 1991, 7 de julio de 1997, 9 de octubre de 2000: El registrador que suscribe acuerda suspender la reanudación de tracto solicitada respecto de la finca objeto de este expediente de dominio por observar los siguientes defectos: Primero: Del examen de la documentación aportada y de los asientos del Registro resulta claro que el título material de adquisición por parte del promotor del expediente es la escritura de herencia, segregación y venta antes mencionada, y en ella, el que figura como vendedor no es sino un heredero de los titulares registrales, no consta cuál fue el motivo por el cual la mentada escritura no accedió al Registro, pues se hace referencia a la falta de ratificación por parte de los otros coherederos y la tramitación de la correspondiente declaración de herederos «ab intestato». Por tanto, con la acreditación de la ratificación y aportando los documentos complementarios que se indican, se practicarían todas las operaciones registrales que conllevarían la inscripción a favor del promotor del expediente. Segundo: En numerosas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (27-7-2001, 1-04-2003, 31-01-2004, 4-01-2002 y 10-08-2011) se recoge de manera reiterada la doctrina de que no procede la utilización del expediente de dominio cuando los promotores son herederos del titular registral, o bien, ha adquirido mediante documento privado de los herederos del titular registral y especialmente en la de 10 de febrero de 2011, que sería aplicable a este caso si los defectos de la escritura de herencia no se han subsanado, se establece que el expediente de dominio no es el medio apropiado para rectificar el Registro, al no existir interrupción del tracto, cuando el promotor ha adquirido por escritura pública directamente del titular registral, y lo que ocurre es que esa escritura es rechazada en el Registro por defectuosa. Lo que ha de hacerse es, bien subsanar el defecto de la escritura, bien entablar juicio declarativo sobre validez de la misma. 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 (...) Contra la presente (...) Hervás, a 30 de mayo de 2014. El registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo. José Mariano Hernández Daniel».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. R. R., abogado, en nombre y representación de don A. B. F., interpone recurso mediante escrito de fecha 15 de julio de 2014, en el que resumidamente después de exponer los hechos alega: Que no se dan en el supuesto de hecho que nos ocupa, las circunstancias que según la propia nota de calificación han de producirse para que proceda la suspensión. En primer lugar, los promotores del expediente no son herederos del titular registral, de la escritura que se adjunta se desprende claramente que son compradores del heredero de los titulares registrales, es decir, son causahabientes de los herederos del titular registral por lo que procede la utilización del expediente de dominio. Según la propia nota de calificación, procedería la suspensión de la reanudación de tracto si los promotores fuesen herederos del titular registral, pero no son sino compradores del bien que el vendedor hereda. No habiéndose subsanado los errores de la escritura por los herederos, dicha responsabilidad no puede ahora imputarse a los promotores del expediente. Además, la adquisición se hizo en escritura pública, no en documento privado por lo que tampoco existe esta circunstancia que pudiera justificar la improcedencia del expediente de dominio. Y reitera sus argumentos respecto de la referencia en la nota a la Resolución de 10 de febrero de 2011. Finaliza solicitando la revocación de la nota de calificación.

IV

El registrador, don José Mariano Hernández Daniel, después de solicitar al recurrente la presentación de la documentación original y complementaria, y al Juzgado ante el que se siguió el procedimiento la emisión de alegaciones, emite su informe con fecha 25 de agosto de 2014 manteniendo íntegramente su calificación y forma expediente que eleva a esta Dirección General.

V

Con fecha 22 de septiembre de 2014, se emite informe por doña María del Ara Sánchez Vera, magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Plasencia, en el que después de referir el desarrollo procesal del expediente concluye afirmando que «en el presente procedimiento este Juzgado desarrolló su función jurisdiccional, entendiéndose justificada la reanudación del tracto interrumpido en el Registro de la Propiedad de Hervás de la finca objeto del expediente, al haberla adquirido los promoventes mediante escritura pública de los herederos de los titulares registrales, habiéndose cumplido todas las prescripciones legales sin que ninguna persona se haya opuesto a la solicitud, contando con el informe favorable del Ministerio Público». Dicho informe, aun extemporáneo, ya que la solicitud de alegaciones se produjo con fecha 1 de agosto de 2014, se remite por el registrador a fin de que forme parte del expediente, teniendo su entrada en esta Dirección General con fecha 7 de octubre de 2014.

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, 17 de febrero de 2012 y 19 de marzo de 2014.

1. 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 de la misma resolución judicial calificada resulta que el promotor adquirió la finca por compra a uno de los herederos de los titulares registrales.

Se da además la circunstancia de que en la misma escritura don P. G. G. actuando en su propio nombre y de sus otros tres hermanos don G., doña F. y doña D. y sin que conste acreditada la representación de los mismos procede a aceptar la herencia de su padres titulares registrales de la finca registral 7.962, adjudicándola por cuartas partes a favor de los cuatro hermanos, segrega una porción que posteriormente divide en tres nuevas parcelas, sobre una de ellas constituye servidumbre de paso a favor de las otras dos y finalmente vende estas últimas, una de las cuales es la que constituye el objeto de la reanudación de tracto en este expediente.

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 1218 y 1225 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 concorra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción.

3. Se considera pues que dicha interrupción se produce cuando existen varios títulos pendientes de 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 documentar y aportar el título de adquisición. En este sentido además hay que recordar que la propia legislación hipotecaria 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).

En el supuesto de este expediente el título de adquisición comprende dos transmisiones, la herencia de los titulares registrales a sus herederos y la posterior venta por parte de éstos a favor del promotor del expediente. Es indudable por tanto que no hay interrupción alguna de tracto ya que toda la cadena de transmisiones obra documentada.

Es indiferente en este caso, en contra de la afirmación del recurrente, que los promotores sean compradores y no herederos del titular registral, lo que por otra parte no se cuestiona en ningún momento en la nota de calificación, ya que la condición para que el expediente de dominio sea el vehículo adecuado para conseguir la inscripción es, como se ha repetido, la existencia efectiva y real de una ruptura en la concatenación de transmisiones, con independencia de la posición contractual que ostenten los promotores en ellas. Así puede suceder que sean sucesivas transmisiones hereditarias las que estén indocumentadas, o que sean varias compraventas, o una combinación de estos u otros títulos traslativos.

Tampoco determina el hecho de la existencia de efectiva interrupción el que una o varias de las transmisiones estén documentadas en escritura pública, antes al contrario precisamente una de las causas más habituales de la interrupción del tracto es la imposibilidad de acceso al Registro de adquisiciones recogidas en documento privado cuya elevación a público ha devenido imposible o altamente dificultoso.

4. En este caso, el motivo de la no inscripción de la compraventa no es la inexistencia de un título intermedio sino el hecho de que la herencia previa, contenida en el mismo documento, no puede inscribirse porque adolece de diversos defectos subsanables, como son la falta de ratificación de los herederos que no comparecieron y de aportación de la declaración de herederos ab intestato.

Lo procedente es la subsanación de los defectos o un nuevo otorgamiento, o bien acudir a un procedimiento declarativo sobre validez del título (cfr. artículos 40 y 66 Ley Hipotecaria). No puede utilizarse el procedimiento de reanudación de tracto como vía

para eludir el cumplimiento de las normas legales sobre subsanación de los títulos inscribibles.

Tampoco se aprecia a priori, ni se ha invocado por los recurrentes, la existencia de extraordinaria dificultad para subsanar la citada documentación.

El hecho de que el auto entienda justificada la reanudación del tracto interrumpido, no modifica esta doctrina. No corresponde el registrador entrar a examinar los fundamentos de la decisión judicial, debiendo cumplir las resoluciones judiciales que sean firmes o ejecutables de acuerdo con las leyes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). Pero lo cierto es que el registrador es competente para calificar la congruencia de la resolución judicial con el procedimiento seguido (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario) a efectos de su acceso a los asientos registrales. Y en este caso, no se da tal congruencia, cuando el expediente de reanudación de tracto debe circunscribirse a acreditar la adquisición en los supuestos de interrupción del mismo, lo que no se ha producido en el supuesto de hecho de este expediente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 23 de octubre de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.