

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

1090 *Resolución de 7 de enero de 2016, 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 Icod de los Vinos, por la que se suspende la inscripción de una sentencia recaída en procedimiento declarativo de dominio.*

En el recurso interpuesto por don M. G. D., abogado, en nombre y representación de don M. S. S. y doña M. A. G. G., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Icod de los Vinos, don Jorge Blanco Urzaiz, por la que se suspende la inscripción de una sentencia recaída en procedimiento declarativo de dominio.

Hechos

I

Mediante sentencia dictada el día 1 de junio de 2007 en autos sobre juicio ordinario número 98/2006, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Icod de los Vinos, se declaró el dominio, se reanudó el tracto registral y se ordenó la inscripción de un exceso de cabida sobre la finca registral número 1.615.

II

Presentado testimonio de la citada sentencia en el Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos, junto con un escrito expedido por don M. G. D., abogado, como mandatario de don M. S. S. y doña M. A. G. G., de fecha 11 de septiembre de 2015, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos Entrada n.º: 3199 del año: 2.015 Asiento N.º: 1.100 Diario: 73 Presentado el 15/09/2015 a las 13:26 Presentante: J. G., C. C. Interesados: don M. S. S., doña M. A. G. G. Naturaleza: Testimonio Judicial Objeto: expediente dominio Juicio N.º: 98/2006 de 11/10/2007 Juzgado: Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Icod de los Vinos, Icod de los Vinos Examinado el precedente documento que ha sido presentado con el asiento 1100 del Diario 73, previa calificación del Registrador que suscribe, se han observado los siguientes defectos de carácter subsanable que impiden la práctica de las operaciones solicitadas y que deberán subsanarse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación: Hechos: 1.º Se presenta nuevamente Sentencia dimanante de una acción declarativa de dominio, reanudación de tracto registral y exceso de cabida, que se sigue en el Juzgado de Primera Instancia número Uno de Icod de los Vinos, bajo los autos número 98/2006, no siendo este procedimiento, el adecuado para reanudar el tracto. 2.º Dicha Acción declarativa de dominio se dirige contra P. S. G. O. y C. G. G., y contra los causahabientes de los titulares registrales M. G. G. y D. A. D., y U. H. G., en situación de rebeldía procesal. 3. Dado que se presenta nuevamente el documento arriba referenciado, el segundo de los defectos señalados en los fundamentos de derecho de la nota de calificación de este registrador de fecha once de diciembre del año dos mil siete, se da por subsanado, por haber transcurrido el plazo máximo de dieciséis meses. 4. En cuanto al primer defecto de los fundamentos de Derecho de la referida nota de calificación, ahora se acompaña un escrito expedido por Don M. G., abogado, de fecha once de Septiembre del año dos mil quince, por el que se pretende la subsanación del mismo, haciéndose constar que no quedo al margen del presente procedimiento ningún titular intermedio, no siendo, por tanto, este, el cauce apropiado para la subsanación del mismo, en el sentido que tales hechos deben ser acreditados en sede judicial, mediante la correspondiente resolución Judicial que aclare y

subsane tal defecto. Fundamentos de Derecho: Se suspende la inscripción solicitada por el siguiente defecto: 1.ª La Sentencia obtenida fruto de una acción declarativa de dominio, no es el procedimiento adecuado a los efectos de reanudar el tracto sucesivo. Conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, los Registradores habrán de calificar la congruencia del mandato con el procedimiento en que se hubiere dictado. Conforme a la Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de fecha cinco de Octubre del año dos mil siete, y recientemente Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de fecha 7 de Septiembre del año dos mil quince, no cabe la reanudación del tracto sucesivo a través de una sentencia firme declarativa de propiedad. Señala la Resolución que conforme a la legislación hipotecaria, para 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 (de ahí que en las actuaciones intervenga el Ministerio Fiscal y que no basta que el titular del asiento contradictorio consienta en estas actuaciones la reanudación para que no fueran necesarios otros trámites –cfr. Artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 286 y 295 de su Reglamento). Por ello, aunque la demanda se haya dirigido contra el titular registral, la sentencia dictada en procedimiento declarativo sólo valdría para reanudar el tracto en el supuesto en que aparecieran como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios, lo que no se produce en el presente caso, hasta enlazar con la titularidad del demandante, y en que se pidiese la declaración de la realidad, validez y eficacia e todos esos títulos traslativos intermedios; mas, en este caso, como puede advertirse lo que se estaría haciendo al inscribir la sentencia sería inscribir todos los títulos, con lo que el supuesto como señala la Resolución no sería propiamente de reanudación de tracto interrumpido. Si bien se acompaña ahora escrito expedido por Don M. G., con fecha 11 de Septiembre del año dos mil quince, para subsanar el presente defecto, de conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de fecha veintiuno de Noviembre del año dos mil doce, la Dirección General de los Registros y Notariado ha reiterado en numerosas ocasiones que todo documento que acceda al Registro y que pretenda alterar su contenido debe reunir los requisitos previstos en la legislación hipotecaria (artículo 21 de la Ley Hipotecaria). Esta afirmación es predicable igualmente de los documentos judiciales, cualquiera que sea su naturaleza y el procedimiento del que provengan. Si indiscutible es el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también lo es su deber y potestad calificadora de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español, y en cuanto a documentos judiciales tiene su base en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Dicho Documento, escrito privado expedido por Don M. G. el día once de Septiembre del año dos mil quince, que ahora se aporta, adolece de una absoluta falta de viabilidad para la suplir la competencia del Juzgado sobre cuál sea el alcance determinado y concreto que en relación a los asientos del Registro deba tener la resolución firme cuyo cumplimiento se demanda, ya que el cauce apropiado, es acreditar los hechos relatados en el referido escrito privado, ante el Juzgado, y solicitar aclaración, corrección, subsanación o complemento de la presente sentencia (artículos 214 y 215 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Contra la presente Nota (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Jorge Blanco Urzaiz registrador/a de Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos a día cinco de octubre del año dos mil quince».

III

Contra la anterior calificación, don M. G. D., abogado, en nombre y representación de don M. S. S. y doña M. A. G. G., interpuso recurso en el que, resumidamente, efectúa las siguientes alegaciones: Primera.–La inscripción se solicitó mediante escrito que tenía la única finalidad de advertir que el procedimiento judicial se había seguido contra los titulares registrales, sus descendientes y los transmitentes, sin quedar por tanto al margen ninguno de los titulares intermedios hasta la titularidad de los demandantes, habiendo quedado probado en el juicio la realidad, validez y eficacia de los títulos traslativos intermedios, según resulta de los antecedentes de hecho y fundamentos de Derecho, particularmente

el tercero, de la sentencia. El escrito no tenía una finalidad subsanatoria, sino de explicación de la circunstancia anterior; Segunda.—La sentencia tiene por acreditados todos los hechos de la demanda, previa valoración de las distintas pruebas aportadas a juicio: interrogatorio, documental (consistente en escrituras, certificaciones catastrales e informes policiales), pericial y testifical. La demanda fue dirigida contra los causahabientes de los titulares registrales, habiéndose emplazado personalmente en el procedimiento a sus únicos herederos vivos, (don U. H., hijo de la fallecida doña M. D. G. A., y doña C. G. G., hija de doña M. C. G. A.) y el resto desconocido fue citado por edictos en el Boletín Oficial de la Provincia, tablón de anuncios judicial y municipal. La inscripción tiene una antigüedad superior a treinta años. La demanda se dirigió también a los transmitentes. En el juicio se probó la cadena de transmisiones. El matrimonio titular registral, don M. G. G. y doña D. A. D., tuvo cuatro hijos, todos fallecidos, quedan como herederos don U. H., hijo de la fallecida doña M. D. G. A., y doña C. G. G., hija de doña M. C. G. A., contra los que se dirigió la demanda. La finca paso de los titulares registrales a su hija, doña M. C. G. A., mediante partición privada, seguidamente fue adquirida por doña C. G. G., como única heredera testada de la anterior, en escritura de herencia de fecha 27 de noviembre de 2001 y, en otra escritura de la misma fecha, aportó la finca a su sociedad de gananciales con don P. S. G. O. Por último, éstos cedieron la finca por alimentos a los cónyuges don M. S. S. y doña A. G. G., que son los demandantes. Todas las escrituras fueron aportadas al juicio. En definitiva, ningún titular intermedio quedó al margen del juicio ordinario, y Tercera.—Conforme a la propia calificación registral y la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (v.gr. Resolución de 5 de octubre de 2007), la sentencia declarativa de dominio es válida para reanudar el tracto siempre que la demanda se dirija contra los titulares registrales y quienes de ellos adquieren hasta enlazar con la titularidad de los demandantes, quedando acreditada en el juicio la realidad, validez y eficacia de los títulos traslativos intermedios, lo que sucede en este supuesto según lo alegado con anterioridad. Finaliza solicitando la revocación de la calificación.

IV

El registrador de la Propiedad de Icod de los Vinos, don Jorge Blanco Urzaiz, emitió su informe y formó expediente, que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 20, 38, 40 y 201 a 204 de la Ley Hipotecaria; 100, 286 y 295 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (requisitos de inscripción de documentos judiciales) de 28 de febrero de 1977, 7 de noviembre de 1990, 11 de abril de 1991, 3 de junio de 1992, 30 de septiembre de 2005, 16 de enero y 19 de febrero de 2007, 15 de junio de 2010, 1 de abril y 21 de julio de 2011, 21 de mayo y 21 de noviembre de 2012, y (reanudación del tracto mediante sentencia declarativa) de 19 de enero de 1993, 8 de febrero de 1996, 31 de julio de 1998, 11 de septiembre de 2001, 20 de abril de 2002, 7 de abril y 12 de noviembre de 2003, 28 de abril de 2005, 11 de julio de 2008, 6 de mayo de 2009, 15 de julio y 9 de diciembre de 2010, 11 de mayo y 6 de octubre de 2012, 13 de junio y 15 de octubre de 2013 y 16 de junio y 7 de septiembre de 2015.

1. Para la resolución del presente recurso han de tenerse en cuenta los siguientes hechos:

a) La finca registral 1.615 aparece inscrita en el Registro a favor de don M. G. G. y doña D. A. D con carácter ganancial.

b) Mediante sentencia dictada el día 1 de junio de 2007 en autos de juicio ordinario número 98/2006 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Icod de los Vinos, a instancia de don M. S. S. y doña M. A. G. G. contra don P. S. G. O. y doña C. G.

G. y contra los causahabientes de los titulares registrales, don M. G. G. y doña D. A. D., don U. H. G., en situación de rebeldía procesal, se declara el dominio a favor de los demandantes, se reanuda el tracto registral y ordena la inscripción de un exceso de cabida sobre la finca 1.615.

c) Estos pronunciamientos parten del reconocimiento de una serie de transmisiones realizadas en relación con la finca que se reflejan en los fundamentos primero y tercero de la sentencia: Del matrimonio titular registral, don M. G. G. y doña D. A. D., la finca pasó a su hija, doña M. C. G. A., mediante partición privada, seguidamente fue adquirida por doña C. G. G. como heredera de la anterior, que la aportó a su sociedad de gananciales y en escritura de fecha 27 de noviembre de 2001 dicha señora y su esposo don P. S. G. O., cedieron la finca a cambio de alimentos a los cónyuges don M. S. S. y doña M. A. G. G. que son los actores en el procedimiento citado.

d) Por último, presentada la citada sentencia en el Registro de la Propiedad fue objeto de una primera calificación y subsanado el segundo de los defectos observados en aquella nota, se califica nuevamente manteniéndose el primer defecto. Sostiene el registrador que aunque la demanda se haya dirigido contra el titular registral, la sentencia dictada en procedimiento declarativo sólo valdría para reanudar el tracto en el supuesto en que aparecieran como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante, lo que no se produce en el presente caso. Ahora se acompaña un escrito expedido por don M. G. D., abogado, de fecha 11 de septiembre de 2015, por el que se pretende la subsanación del defecto, pero el registrador entiende que adolece de una absoluta falta de viabilidad para la suplir la competencia del Juzgado sobre cuál sea el alcance determinado y concreto que en relación a los asientos del Registro deba tener la resolución firme cuyo cumplimiento se demanda, ya que el cauce apropiado, es acreditar los hechos relatados en el referido escrito privado, ante el Juzgado, y solicitar aclaración, corrección, subsanación o complemento de la presente sentencia (artículos 214 y 215 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

2. Como es doctrina reiterada de este Centro Directivo, cuando el que pretende la inscripción no ha adquirido directamente del titular registral sino que hay dos o más transmisiones intermedias que no han accedido al Registro, deben adoptarse las debidas precauciones si se desea obtener la reanudación del tracto por cualquier medio distinto de la aportación de todos y cada uno de esos títulos intermedios. Cuando se acude al expediente de dominio o al acta de notoriedad, dadas las peculiares características de este tipo de procedimientos, este Centro Directivo ha reiterado en numerosas Resoluciones que el auto recaído en expediente de dominio es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada, 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 afectado 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 hace posible 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 no queda 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 prevenidos, 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 aquellos 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 obligaciones fiscales). Se impone, por tanto, una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación de 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 resulte así del auto calificado, puede accederse a la inscripción.

3. Sobre la posibilidad de acudir a un juicio declarativo para obtener la reanudación del tracto en estos casos, esta Dirección General, ya desde Resoluciones como la de 7 de abril de 2003, ha venido declarando que «la cuestión no es fácil –decía esta Resolución– pues, a favor de una conclusión afirmativa podría alegarse que el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en sus párrafos 1.º a), 3.º y 6.º permite la rectificación del Registro por resolución judicial. Ahora bien, los argumentos a favor de la tesis negativa han de prevalecer, puesto que: a) la reanudación del tracto sucesivo interrumpido tiene en dicho artículo 40 un tratamiento específico; b) por la relatividad de la cosa juzgada, la declaración de propiedad se hace exclusivamente contra el demandado, pero no contra terceras personas (cfr. artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); c) conforme a la legislación hipotecaria, para 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 (de ahí que en las actuaciones intervenga el Ministerio Fiscal y que no baste que el titular del asiento contradictorio consienta en estas actuaciones la reanudación para que no fueran necesarios otros trámites (cfr. artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 286 y 295 de su Reglamento). Aunque la demanda se haya dirigido contra el titular registral, la sentencia dictada en procedimiento declarativo sólo valdría para reanudar el tracto en el supuesto en que aparecieran como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante, y en que se pidiese la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos esos títulos traslativos intermedios, en este caso, lo que se estaría haciendo al inscribir la sentencia sería inscribir todos los títulos intermedios, con lo que el supuesto no sería propiamente reanudación de un tracto interrumpido».

4. En el presente caso, el recurrente no discute la necesidad de acreditar el cumplimiento de los anteriores extremos, sino que alega que mediante la instancia que acompañó a la documentación judicial ha quedado probado que concurren todos los requisitos que permitirían admitir la sentencia dictada en el juicio declarativo como medio adecuado para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, ya que el procedimiento del que dimana la sentencia se ha seguido, no sólo frente a los titulares registrales, sino que también han resultado demandadas las personas que han sido parte de las transmisiones intermedias que no han tenido acceso al Registro.

En los fundamentos primero y tercero de la sentencia se recoge la cadena de transmisiones, coincidente con la que figura en la instancia. Sin embargo constan como demandados los transmitentes de la finca a los actores, y genéricamente a los causahabientes de los titulares registrales, citándose a don U. H. G., no quedando acreditado si se citaron a los titulares intermedios o a sus causahabientes o si el citado don U. H. G., es el único que reúne tal condición, teniendo en cuenta que la interrupción se produce por no documentarse la partición hereditaria de los titulares registrales, datos todos ellos que son debidamente explicados en la instancia complementaria que se acompaña.

Debe por tanto dilucidarse si cuando en la sentencia no se reflejan todas las transmisiones operadas ni se identifican las personas demandadas y en qué concepto lo fueron pueden mediante instancia privada completarse dichos datos. Respecto de esta cuestión, este Centro Directivo ha reiterado en numerosas ocasiones (vid. Resoluciones en los «Vistos») que todo documento que acceda al Registro y que pretenda alterar su

contenido debe reunir los requisitos previstos en la legislación hipotecaria (artículo 21 de la Ley Hipotecaria). Bien es cierto que la instancia privada es admisible como complementaria de los documentos judiciales en algunas ocasiones, como por ejemplo a efectos de completar la descripción de la finca o las circunstancias personales de los adjudicatarios o adquirentes, siempre y cuando a tenor del contenido del documento no existan dudas sobre cuál es la finca o los titulares afectados. Sin embargo en este supuesto la instancia no puede suplir la competencia del Juzgado para determinar la condición y el carácter de la intervención de los demandados.

El cauce apropiado, como afirma el registrador es acreditar los hechos relatados en el referido escrito privado ante el Juzgado y solicitar aclaración, corrección, subsanación o complemento de la presente sentencia (artículos 214 y 215 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) o bien acompañar el escrito de demanda y su ampliación siempre que de éste resulten los extremos referidos en la Instancia.

5. Las consideraciones efectuadas en los anteriores fundamentos jurídicos resultan de la legislación vigente en el momento en que se desarrolló el procedimiento judicial.

Pero además se ven confirmadas tras la reforma operada en la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Por una parte, la necesidad de intentar justificar la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa la titularidad del interesado que promueva la reanudación, resulta con carácter general de la regla Segunda, apartado 2.º, del nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria referente al expediente tramitado al efecto ante notario y que ha venido a sustituir al judicial regulado anteriormente. En efecto, dicha regla señala que «deberán aportarse por el interesado, junto con los documentos que acrediten su adquisición, aquellos otros de los que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa».

Por otra parte, la admisibilidad del juicio declarativo para obtener la reanudación del tracto, además de poder seguir fundamentándose en lo argumentado anteriormente, pues en nada ha cambiado el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, también resulta de la dicción del citado nuevo artículo 208 en su regla Cuarta, al establecer que «si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el Notario dará por concluidas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente con expresión de la causa en que se funde. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que no hubieran comparecido o se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca».

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, 7 de enero de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.