

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3298 *Resolución de 1 de marzo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Requena, por la que se suspende la inscripción de un expediente de dominio con finalidad de reanudación de tracto.*

En el recurso interpuesto por don F. M. R., abogado, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Requena, doña Inmaculada Gosálvez Simbor, por la que se suspende la inscripción de un expediente de dominio con finalidad de reanudación de tracto.

Hechos

I

Mediante certificación judicial expedida por la secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Requena, de fecha 10 de junio de 2015, comprensiva de auto de fecha 5 de mayo de 2015, en unión de la certificación, de fecha 11 de septiembre de 2015, donde se incluye el auto, expedido el día 17 de julio del año 2015, de rectificación y aclaración del previo, se solicitó la reanudación del tracto de una finca sita en el Registro de la Propiedad de Requena, constando inscrita la finca en favor del transmitente de los promovientes del expediente.

II

Presentada con fecha 17 de septiembre de 2015 dicha certificación del auto en el Registro de la Propiedad de Requena, bajo el asiento número 1799, del tomo 86 del Libro Diario, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Requena Entrada N.º: 4141 del año: 2015 Asiento N.º: 1.799 Diario: 86 Presentado el 17/09/2015 a las 13:09 Presentante: M. R., F. Interesados: don A. P. H., don V. V. M. Naturaleza: Testimonio Judicial Objeto: reanudación tracto Juicio N.º: 433/2014 de 11/09/2015 Juzgado: Juzgado 1 Instancia N.º 3 Requena, Requena En relación con el documento relacionado, calificado de nuevo en unión de documento privado de compraventa extendido en Requena el doce de febrero de mil novecientos cincuenta y tres, y en unión de certificación extendida por B. L. M., Secretaria del Juzgado primera instancia e instrucción número tres de Requena, de fecha diez de junio de dos mil quince, del auto de fecha cinco de mayo de dos mil quince, dictado por Elena Berlanga Hernández, juez de dicho juzgado, y en unión de acta de Notoriedad de declaración de herederos de los causantes A. P. H. y R. M. G. extendida en Requena el veinticinco de octubre de dos mil trece, ante don Joaquín Olcina Vauteren, si bien se ha consentido genéricamente la inscripción parcial, se notifica calificación desfavorable de dicho documento. Hechos: El procedimiento seguido no es el procedente, pues, en primer lugar, la finca consta inscrita en el Registro, por lo que no se trata de expediente de dominio para la inmatriculación. Y tampoco puede entenderse como expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, pues no existe una auténtica interrupción del tracto. El auto declara justificado el dominio a favor de los compradores de la finca en virtud del documento privado de compraventa otorgado por los titulares registrales de la finca. La vía procedente para hacer constar en el Registro la titularidad de los promotores es la elevación a público (voluntaria o en procedimiento declarativo) de la venta que el titular registral realizó, y por estar fallecidos los otorgantes del documento privado, intervendrán los herederos de los

fallecidos en su representación. Fundamentos: Ley Hipotecaria art. 3, art. 20, art. 40, art. 82, art. 198, art. 200, art. 201, art. 202. Reglamento Hipotecario art. 100, art. 200, art. 209.1. RDGRN 3 de mayo y 10 de agosto de 2011 y 17 de febrero de 2012, 19 abril de 2012, entre otras. Se hace constar expresamente que el plazo de vigencia del asiento de presentación relacionado, ha quedado automáticamente prorrogado por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de notificación de este acuerdo, como se ha hecho constar al margen de dicho asiento (art. 323 L.H.). Se notifica esta calificación al Funcionario autorizante y al presentante, en caso de no ser el mismo, dentro del plazo de diez días, previsto en el art. 58.2 de la Ley 30/1992 (art. 322 L.H.). Contra esta calificación negativa (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Inmaculada Gosálvez Simbor registrador/a de Registro Propiedad de Requena a día veintinueve de octubre del año dos mil quince».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. M. R., abogado, interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 9 de diciembre del año 2015, en base a los siguientes argumentos: «(...) Alegaciones. Primera: Antecedentes.—Que por esta dirección letrada se presentó demanda para la reanudación del tracto sucesivo la cual recayó en el Juzgado de Primera instancia n.º 3 de Requena con número de procedimiento Judicial 433/2014, para la Reanudación del Tracto Sucesivo de la Finca Registral n.º 9.242, tomo 63, folio 180 cuyo titular registral actual es D.ª V. V. M., dicho procedimiento se siguió por los trámites del expediente de dominio por aplicación del artículo 200 de la Ley Hipotecaria que preceptúa: «La reanudación del tracto sucesivo interrumpido se verificará mediante acta de notoriedad o expediente de dominio». En dicho procedimiento se cumplió con todas las garantías legales exigidas por la Ley Hipotecaria, habiendo sido parte el Ministerio Fiscal y habiéndose realizado todas la publicaciones exigidas por la citada ley (art. 201 L.H); mediante edictos en el Ayuntamiento donde pertenece la finca (Requena), en el BOP y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia. Dicho procedimiento finalizó mediante Auto de fecha cinco de mayo de 2015, rectificado mediante Auto de fecha 17 de julio de 2015, dictado por el Juzgado n.º 3 de Requena en cuya parte dispositiva contempla: «Se declara justificado el dominio a favor de D. A. P. H. y D.ª R. M. G. de la finca situada en la ciudad de Requena, en la calle (...), cuyos lindes son derecha entrando: Calle (...), izquierda, J. B. y fondo B. C., con número de referencia catastral 3325512XJ6732E001TU; dicha finca está inscrita en el Registro de la Propiedad, al tomo 63, libro 41, folio 180, inscripción 1.ª, finca registral número 9.242, y procede declarar justificada la adquisición en pleno dominio de la finca y su inscripción en el Registro de la Propiedad de Requena a favor de D. A. P. H. y D.ª R. M. G., por título de compraventa privada de fecha 12 de febrero de 1953 a D.ª V. V. M.». Remitiéndonos a los archivos de dicho juzgado a los efectos probatorios. (...) Segunda: La citada calificación basa su negativa a la inscripción de la resolución judicial en que para la Señora registradora no puede entenderse una reanudación del tracto sucesivo, pues no existe una auténtica interrupción del tracto sucesivo, no dando más explicaciones. Entiendo que dicha decisión no es ajustada a derecho, el tracto sucesivo puede definirse cuando se pretende que una finca ya inscrita a nombre de una persona, pueda inscribirse a nombre de un tercer adquirente cuando los titulares intermedios no hubieran inscrito sus títulos de adquisición. Ciertamente las Resoluciones emanadas de esta Dirección General, como la de 24 de febrero de 2006, entre otras, declaran la no posibilidad de reanudación de tracto sucesivo interrumpido mediante acta de notoriedad o expediente de dominio si la finca no está inscrita o si el único tracto que falta podría obtenerse mediante el otorgamiento de una escritura entre el titular registral y el actual titular, ahora bien dicha resolución se refiere a supuestos en los que el promoviente del expediente es un heredero del titular registral. Cosa distinta ocurre en el presente caso en el que promoviente del expediente es un tercero adquirente de un titular registral ya fallecido y cuyos causahabientes ninguna operación particional han realizado para la inscripción de dicha finca de acuerdo con su posible derecho sucesorio. Tercero: Tampoco se debe olvidar que en el presente caso la inscripción registral es de 30

de enero de 1945 la cual cuenta con más de 30 años, en estos supuestos el artículo 202 de la L.H. preceptúa que los expedientes tramitados con arreglo al artículo anterior serán inscribibles, aunque en el Registro apareciesen inscripciones contradictorias, siempre que éstas tengan más de 30 años de antigüedad y el titular de las mismas haya sido citado en debida forma y no hubiere formulado oposición. Lógicamente el titular registral falleció en el año 1988 y no pudo ser citado, por su lado los causahabientes del titular registral son del todo desconocidos, ignorando si los hay, lo que supondría, como ya manifestamos en el procedimiento judicial, que la obligación de localización por esta parte lo convertiría en prueba diabólica. Habiéndose por ello procedido a realizar todas las publicaciones legalmente exigidas para que las personas con un interés legítimo pudieran ser oídas de acuerdo con la regla 3.ª del artículo 201 de la LH, teniendo en cuenta además que actualmente la finca está catastrada a nombre de herederos de R. M. G. una de las personas a la que la resolución judicial ordena su inscripción. El artículo 279 del Reglamento Hipotecario preceptúa que: «A los efectos de la regla 3ª del art. 201 de la Ley, se considerarán causahabientes de la persona de quien procedan los bienes sus herederos, los cuales serán designados por el solicitante en el escrito inicial del expediente, si fueren conocidos, expresando en caso contrario que son personas ignoradas». Cuarto: Por su parte el artículo 201 de la Ley Hipotecaria refleja que seguido el procedimiento por todos sus trámites y una vez sea consentido o confirmado el auto, será, en su caso, título bastante para la inscripción solicitada. Quinto: Entendemos que en el presente caso queda justificado el procedimiento llevado a cabo de Reanudación del Tracto Sucesivo dado que entre el titular registral y quienes promueven dicho expediente se situarían los herederos de aquélla lo que justificaría la interrupción del tracto registral. Y no el sugerido por la Señora Registradora como es el de elevación a público del título que sirve de base para la inscripción registral (compraventa privada de fecha 12 de febrero de 1953), dado que supondría por un lado obligar a reconocer un documento y la firma en él consignada a personas distintas de quien lo suscribió como son sus causahabientes, los cuales son absolutamente desconocidos habida cuenta el tiempo transcurrido, sobre una inscripción de más de 30 años. Pues el Registrador, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 99 del Reglamento Hipotecario y 172 de la Ley Orgánica del Poder Judicial no puede ni debería entrar a valorar lo que ha sido la decisión del Juzgado de Primera Instancia de Requena, en el que ha intervenido el Ministerio Fiscal en defensa de la legalidad, pues supondría desautorizar al Juez el no procederá inscribir el Auto de acuerdo con la regla 6.ª del artículo 201 de la L.H.».

IV

La registradora suscribió informe el día 18 de diciembre de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 18, 20, 38, 40, 198, 199, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 609 y 1261 del Código Civil; 98, 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de enero de 2001, 4 de enero de 2002, 1 de abril y 23 de septiembre de 2003, 31 de enero y 5 de noviembre de 2004, 24 de febrero de 2006, 22 de junio y 4 de julio de 2007, 11 de julio de 2008, 7 y 9 de septiembre y 20 de octubre de 2009, 19 de abril, 24 de julio, 6 de agosto y 7 de diciembre de 2012, 20 de septiembre de 2013, 25 de julio de 2014 y 24 de marzo y 29 de abril de 2015.

1. Es objeto de este recurso resolver sobre la posibilidad de inscribir un expediente de dominio judicial, bajo dos circunstancias determinantes:

– Se trata de un expediente con finalidad formalmente inmatriculadora, según resulta del encabezamiento del título objeto de presentación, y al cual las partes interesadas,

atendiendo a su contenido, pretenden conceder virtualidad de reanudación del trato sucesivo interrumpido.

– En segundo lugar, los promovientes –ya que, a pesar de iniciarse el procedimiento judicial a instancia de un heredero de los mismos, el pronunciamiento de titularidad e inscripción se verifica en favor de aquéllos– declaran haber adquirido directamente del titular registral, mediante documento privado, habiendo fallecido el vendedor hace más de veinte años, en el año 1988.

2. Resulta indispensable recordar que al haber sido otorgado el título inscribible y estar el mismo presentado en el Registro con anterioridad al día 1 de noviembre de 2015 es preceptivo aplicar al mismo el contenido de los preceptos vigentes en dicha fecha, antes de entrar en vigor la reforma de la legislación hipotecaria y del Catastro, operada por la Ley de 24 de junio de 2015, y sin perjuicio de las precisiones que sobre dicha reforma se elaborarán.

3. Con carácter preliminar, debe analizarse la aptitud del título para provocar en los libros del Registro una eventual reanudación del tracto y, por ende, la cancelación de las inscripciones contradictorias. Si bien como ha quedado señalado en el punto primero de estos fundamentos se presenta una certificación relativa a un «expediente de dominio. Inmatriculación» tal y como se obtiene del encabezamiento del título formal, tanto en el cuerpo del auto original, como principalmente en el rectificatorio, se expresa de forma reiterada que la finalidad del procedimiento judicial iniciado es la de llevar a cabo la reanudación del tracto, máxime cuando el propio tribunal aclara que la finca objeto del expediente se encuentra ya inmatriculada en el Registro de la Propiedad de Requena. Esta circunstancia, a pesar de las dudas razonables que pudiera haber suscitado en relación al auto primero –objeto de complemento y aclaración– no pueden sostenerse al calificar e integrar ambos documentos, pudiendo obtenerse la conclusión de que el documento presentado tenía por finalidad la obtención de un título apto para la reanudación del tracto, por lo que esta consideración impide mantener el defecto de la registradora tal y como ha sido expuesto en su nota de calificación, y ello sin perjuicio de que una mayor claridad en el encabezamiento del título hubiera resultado mucho más recomendable.

4. Por otro lado, debe entrarse en el fondo sustantivo del asunto que sirve de fundamento al recurso, es decir, valorar la existencia de una eventual interrupción del tracto, para decidir acerca de la correcta aplicación o no del expediente de dominio con dicha finalidad. A estos efectos, este Centro Directivo ha señalado de manera reiterada que el registrador, en la calificación de este tipo de documentos judiciales debe entrar a valorar la adecuación del procedimiento, como señala el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, y por ello debe calificar si existe una auténtica interrupción del tracto a los efectos de permitir la inscripción del expediente de dominio y la cancelación de asientos contradictorios, sin perjuicio de la calificación de otros aspectos –que no han sido objeto de controversia por parte del alegante en el recurso–.

Por ello, como ya se ha señalado, debe el registrador calificar, tratándose de un documento judicial dirigido a la reanudación del tracto, si la ruptura o interrupción del mismo se ha producido, teniendo en cuenta que los promovientes adquirieron directamente del titular registral, mediante contrato privado, y que dicho titular registral ha fallecido hace más de veinte años. Esta Dirección General, en Resolución de 24 de marzo de 2015, compendiando el criterio consolidado ha señalado que «debemos partir de la doctrina reiterada de este Centro Directivo en virtud de la cual el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido 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 1.218 y 1.225 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 aquellos, 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 solo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción». Igualmente se ha señalado en sucesivas Resoluciones (tal y como señala, a modo de ejemplo, la Resolución de 7 de diciembre de 2012), y siempre en función del supuesto de hecho planteado en cada caso, que los sistemas de reanudación del tracto (a pesar de su carácter excepcional) resultan aplicables, atendiendo al artículo 272 del Reglamento Hipotecario, no solo cuando se carece de un título –material o formal– inscribible necesario para esa reanudación y al cual sean ajenos los promovientes de la reanudación, sino también cuando –existiendo el título material suficiente– por cualquier causa resultase imposible su inscripción, es decir, cuando existiese una dificultad extraordinaria para la formación de dicho título, lo cual deberá manifestarse en el título inscribible, por el que se instrumentaliza y opera la reanudación del tracto en cuestión, es decir y atendiendo a nuestro supuesto de hecho, el auto judicial.

De la documentación presentada y objeto de calificación no resulta, ni la evidente interrupción del tracto (al haberse adquirido directamente del titular registral) ni se ha expuesto y justificado en el documento judicial una dificultad excepcional en la formación del título perdido o ausente, hábil para practicar directamente la inscripción, por lo que el defecto, tal y como ha sido expuesto por el registrador en la nota de calificación debe ser mantenido (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de que pueda presentarse nuevamente la documentación junto con aquella que justifique la especial dificultad en la formación del título perdido o ausente al objeto de obtener una nueva calificación.

De manera añadida, cabe recordar que la reforma antes mencionada, operada en la Ley Hipotecaria y el texto refundido del Catastro, pasa a regular el procedimiento de reanudación del tracto en el nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria –reduciendo las opciones al expediente notarial de reanudación del tracto, el margen de otros medios previstos en otras leyes espaciales– en el que de manera específica prevé en su regla primera que «no se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada».

Consecuentemente, no habiéndose justificado la extraordinaria dificultad de lograr el título inscribible, el defecto debe ser confirmado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en cuanto al primer defecto, y desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en cuanto al segundo defecto.

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, 1 de marzo de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.