

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3319 *Resolución de 17 de marzo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid nº 10, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de una sentencia declarativa de dominio.*

En el recurso interpuesto por doña M. D. N. G., abogada, en nombre y representación de doña A. M. M. L., contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 10, doña María Victoria Jiménez Bobo, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de una sentencia declarativa de dominio.

Hechos

I

Mediante testimonio expedido por la letrada de la Administración de Justicia, doña H. V. S., se incorporó la sentencia número 167/2015 dictada el día 14 de julio de 2015 por doña Rocío Nieto Centeno, magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia número 26 de Madrid. En dicha sentencia, declarada firme, se resuelve una acción declarativa del dominio relativa a la finca registral número 117.095 del Registro de la Propiedad de Madrid número 10, estimando la demanda formulada por doña A. M. M. L., declarando el dominio de la misma respecto de la mencionada registral y ordenando la inscripción registral de la misma, así como la cancelación de los asientos que resulten contradictorios.

II

Dicho testimonio fue presentado en el Registro de la Propiedad de Madrid número 10 el día 2 de noviembre de 2015, causando el asiento de presentación 850 del Libro Diario número 100. Iniciado el procedimiento registral, el mencionado documento fue calificado negativamente el día 23 de noviembre de 2015 con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad número diez de Madrid. Hechos. 1.º Con fecha dos de noviembre de dos mil quince se practicó asiento de presentación n.º 850 en el Libro Diario de Operaciones n.º 100 de este Registro de la Propiedad, de testimonio expedido el veintidós de octubre de dos mil quince, de una sentencia dictada con fecha catorce de julio de dos mil quince, por el Juzgado de Primera Instancia número 26 de Madrid, en el procedimiento ordinario seguido con el número 1199/2014. 2.º De la documentación aportada resulta que la finca 117.095 se adjudicó por el Instituto de la Vivienda de Madrid –IVIMA– a don B. G. A. casado con Doña D. M. P., en virtud de contrato de compraventa de 20 de julio de 1988. Sin embargo la demanda sólo se dirige contra Don B. G. A., sin tener en cuenta a Doña D. M. P., su cónyuge. 3.º De la documentación aportada no consta en el fallo cuál es el título de adquisición de doña A. M. M. L. 4.º Parece existir un error material en el encabezamiento de la sentencia cuando se dice «elevación a público de contrato de compraventa» cuando se trata de un procedimiento ordinario declarativo de dominio. Vistos los arts. 1, 3, 9.6 y 18 de la Ley Hipotecaria, 51.11 y 100 del Reglamento Hipotecario, y 24 de la Constitución Española, y las resoluciones de la D.G.R.N. de fechas 11 de septiembre de 2001, 30 de octubre de 2002, 28 de abril de 2005, 28 de octubre de 2005, 15 de julio de 2010, 28 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, y 15 de octubre de 2013, se suspende la inscripción por los siguientes: Fundamentos de Derecho. 1.º Del documento presentado no consta que la demanda se haya dirigido contra doña D. M. P., ya que ella también sería propietaria intermedia junto con Don B. G. A., su marido, de la finca número 117.095, caso de que estuvieran sujetos al régimen económico matrimonial

de gananciales, circunstancia que tampoco resulta de la documentación aportada, y ello por exigirlo así el principio constitucional de tutela judicial efectiva que impone la proscripción de la indefensión. 2.º Del documento presentado no consta el título material de adquisición de doña A. M. M. L., de los distintos que se citan en la documentación, circunstancia necesaria que determina la distinta protección de la misma frente a terceros. 3º Aclarar el posible error señalado en el hecho número 4 para que resulte congruente con el fallo. Las referidas causas suspensivas deberán ser subsanadas antes de los 60 días hábiles de la fecha de esta notificación. Contra la presente calificación (...) Madrid, veintitrés de noviembre del año dos mil quince. La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

El día 28 de diciembre de 2015, doña M. D. N. G., Abogada, en nombre y representación de doña A. M. M. L., interpuso recurso contra la mencionada calificación. En dicho recurso entiende la recurrente que la calificación es incorrecta en base a los siguientes argumentos: En cuanto al primero de los defectos apuntados en la nota de calificación, sostiene la recurrente que «la sentencia, cuyos efectos se solicitan inscribir, a pesar de la existencia del error material en el encabezamiento, y en donde consta que Don B. ha sido demandado, indica en los antecedentes de hecho: Que por la actora se ejercita acción declarativa de dominio para respecto a la vivienda ubicada en Madrid, calle (...) de Madrid, Finca Inscrita en el Registro de la Propiedad de Madrid n.º 10, Tomo 1.270, Libro 1258, folio 118, finca 117095. Así mismo, que se declare haber lugar a la inscripción registral de dicha titularidad y cancelación de todas las cargas y gravámenes que pesen sobre la misma e imposición a la demandada de las costas causadas en el presente procedimiento. Consta en la sentencia que las partes demandadas, fueron emplazadas y contestaron a la demanda y que se practicaron las pruebas necesarias, constando que Don B. G. A., se allanó a la demanda. En la fundamentación jurídica de la sentencia, ya se indica, que la demanda se dirige contra el titular registral, que es el IVIMA, y contra Don B. G. A.». En este sentido, sostiene que no se produce en ningún caso indefensión alguna de ningún interesado con derecho alguno, llegando a considerar que, al ser la venta realizada por IVIMA, fue tal órgano el que comprobó la legalidad del negocio. Concretamente, expone en el recurso que «por supuesto que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos, previstos en el art. 24 de la Constitución Española, en el ámbito registral, determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometen una titularidad registral, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana la resolución, pero tal y como consta en la demanda, el titular registral era el IVIMA, que se lo adjudicó a Don B., y estos vendieron la vivienda a la recurrente junto a su esposo, venta autorizada por IVIMA, quien a su vez comprobó que la venta estuviera ajustada a derecho y, debe tenerse en cuenta, que la sentencia, que se pretende inscribir, es una sentencia declarativa de dominio, que ya supone cosa juzgado, con los efectos jurídicos de la misma y no una demanda de elevación a público de contrato privado de compraventa, cuestión esta ya que cambia el escenario judicial». En cuanto al segundo de los defectos apuntados en la nota de calificación, la no constancia en el fallo del título de adquisición de doña A. M. M. L., sostiene la recurrente que «en la sentencia consta perfectamente acreditado, cual es el título de adquisición de la propiedad de Doña A. M. M. L., al indicar en los fundamentos de derecho, que la misma adquirió su título mediante sentencia de divorcio dictada por el Juzgado 1ª Instancia n.º 28 de Madrid, el día 11 de enero de 2003, se aprobó el convenio regulador por el que se adjudicaba a la esposa la vivienda litigiosa, no siendo necesario que tal extremo conste en el fallo de la sentencia para su inscripción». En cuanto al tercero de los defectos apuntados, la solicitud de aclaración sobre el objeto de la acción, sostiene la recurrente que también debe ser revocado puesto que «en nada incide en el fallo de la sentencia, y en la misma, tanto en los antecedentes de hecho como en los fundamentos de derecho, ya que el fallo de la sentencia indica: Declaro, que la actora es propietaria de la vivienda sita en Madrid, Avenida (...), Inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 10 de Madrid, Tomo 1.270,

Libro 1258, folio 118, finca 117095, y ordeno su inscripción en el Registro de la Propiedad con cancelación de los asientos que resulten contradictorios con el dominio declarado. Por lo tanto, el error en el encabezamiento, no es obstáculo para la inscripción de la sentencia, ordenado por el Juzgado».

IV

Mediante escrito, de fecha 20 de enero de 2016, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 18 de la Ley Hipotecaria; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1992, 6 de mayo de 2009 y 11 de febrero de 2010, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de abril de 1999, 10 de mayo de 2001, 15 de octubre de 2013, 29 de abril, 13 de mayo, 16 de junio, 17 de julio, 3 de noviembre y 3 y 9 de diciembre de 2015 y 7 de enero de 2016.

1. Se debate en este recurso la inscripción del testimonio de una sentencia firme declarativa de dominio respecto de la finca registral número 117.095 del Registro de la Propiedad de Madrid número 10. Dicha finca consta inscrita a nombre del Instituto de la Vivienda de Madrid. La vivienda fue adjudicada a don B. G. A. casado con doña D. M. P. en virtud de contrato de compraventa de 20 de julio de 1988. Posteriormente, el instituto autorizó la enajenación por parte de los citados propietarios a don J. J. E. C., casado con doña A. M. M. L. el 8 de agosto de 1994, quienes fueron reconocidos como propietarios por el citado organismo, que a su vez tuvo conocimiento del convenio regulador del divorcio de estos últimos, en el que se adjudicaba la vivienda a la demandante. Interpuesta la demanda, la demandante solicita la declaración de dominio tanto contra don B. G. A. como contra el Instituto de la Vivienda de Madrid, y se dicta sentencia donde se declara el dominio ordenando la inscripción a favor de doña A. M. M. L.

El indicado testimonio es presentado en el Registro de la Propiedad, siendo calificado negativamente con tres defectos: Primero.—Del documento presentado no consta que la demanda se haya dirigido contra doña D. M. P., ya que ella también sería propietaria intermedia junto con don B. G. A., su marido, de la finca número 117.095, caso de que estuvieran sujetos al régimen económico matrimonial de gananciales; Segundo.—No consta el título material de adquisición de doña A. M. M. L., y Tercero.—Debería «aclarar el posible error señalado en el hecho número 4 para que resulte congruente con el fallo».

2. En cuanto al primero de los defectos apuntados, 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, apartados a) y d), 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), y 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.

4. Las consideraciones efectuadas en los anteriores fundamentos jurídicos 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».

5. En el presente expediente, la demanda se ha dirigido contra el titular registral, Instituto de la Vivienda de Madrid y contra don B. G. A., quién no habiendo sido nunca titular registral, sí ha sido adquirente intermedio, pero no se ha demandado a su cónyuge doña D. M. P.

La registradora motiva su nota de calificación afirmando que «(...) doña D. M. P., (...) también sería propietaria intermedia junto con Don B. G. A., su marido, (...) caso de que estuvieran sujetos al régimen económico matrimonial de gananciales (...)».

El defecto no puede ser confirmado.

Por una parte, debe tenerse en cuenta que doña D. M. P. ni es, ni ha sido titular registral, por lo que no le es de aplicación la doctrina de esta Dirección General sobre la necesidad de emplazar en el proceso al titular registral, como consecuencia de la tutela que se deriva de los artículos 24 de la Constitución y 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria.

Por otra parte, doña D. M. P., según resulta de la sentencia, no ha sido propiamente adquirente, siendo así que el adquirente lo fue su marido, no constando que su régimen económico matrimonial fuera de comunidad, ni el carácter del bien adquirido, por lo que no puede formularse una calificación conjetural sobre la hipótesis de que estuviera casada en régimen económico-matrimonial de gananciales y sobre el carácter ganancial del bien, siendo, en este caso, competencia del juez la valoración de la relación procesal entablada (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario).

6. En relación con el segundo de los defectos, la no constancia en el fallo del título de adquisición de doña A. M. M., si bien debe manifestarse la inexistencia de tal pronunciamiento en el fallo de la sentencia, no puede limitarse el estudio de este expediente a tal afirmación.

Así, debe señalarse que en los fundamentos de Derecho contenidos en la propia resolución judicial se trata la cuestión de manera meridiana. Así en el fundamento de Derecho primero se indica que «el IVIMA reconoce que adjudicó dicha vivienda a don B. G. A. casado doña D. M. P. en virtud de contrato de compraventa de 20 de julio de 1988. Así como que autorizó a dichos propietarios la vendieran a don J. J. E. C., casado con A. M. M. L. el 8 de agosto de 1994, quienes fueron reconocidos como nuevos propietarios por el IVIMA, reconociendo igualmente que en el año 2003 tuvieron conocimiento de que el convenio regulador del divorcio de estos últimos, se adjudicaba la vivienda a la demandante, por lo que no se opone a la reclamación articulada».

Por todo ello el defecto no puede ser mantenido al haberse indicado con claridad suficiente a lo largo del cuerpo de la sentencia el título formal y material de adquisición de la demandante (artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1992, 6 de mayo de 2009 y 11 de febrero de 2010).

7. En cuanto al tercer y último defecto, el posible error material en el encabezamiento de la sentencia al indicar que se trata de una elevación a público de un contrato de compraventa cuando se trata de un procedimiento ordinario declarativo de dominio, debe decirse que es indubitado que se produce dicho error en el documento calificado. Cuestión distinta es si el mismo tiene entidad para suponer un defecto subsanable que impida la inscripción.

Lo primero que debe destacarse es que, si bien es cierto que la registradora lo configura como tal al incluirlo en su nota de calificación, nada manifiesta respecto al mismo en el informe en defensa de su nota.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los errores materiales, que con meridiana claridad resultan del propio documento y sin afectar al propio negocio jurídico objeto de inscripción, pueden ser integrados por el propio registrador a la hora de practicar los oportunos asientos registrales (por todas, Resolución de 19 de octubre de 2006). De

esta manera procede concluir la evidencia que la sentencia objeto de estudio resuelve, como se indica en numerosas ocasiones en el cuerpo de la misma, una acción declarativa de dominio y no una elevación a público de un documento privado como resulta de su encabezamiento, debiendo ser considerada como tal por la funcionaria calificadora.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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