III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6081 *Resolución de 29 de abril de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Mazarrón, por la que se deniega la inscripción del testimonio de un auto de reanudación de tracto.*

En el recurso interpuesto por don L. R. L. y doña C. A. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Mazarrón, don Eduardo Cotillas Sánchez, por la que se deniega la inscripción del testimonio de un auto de reanudación de tracto.

Hechos

I

Mediante testimonio judicial, librado el día 21 de noviembre de 2014 por la secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Totana, se insertó auto dictado por el juez de dicho Juzgado, de fecha 23 de septiembre de 2014, en autos de expediente de dominio, reanudación de tracto número 52/2013, por el que se declara justificado el dominio de don L. R. L. y doña C. A. G. sobre determinada finca registral.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Mazarrón bajo el asiento 1768 del Diario 70, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento, testimonio judicial librado el 21 de noviembre de 2014 por el/la Secretario/a del Juzgado de primera Instancia número tres de Totana, que comprende el auto dictado por el Juez del indicado juzgado el 23 de septiembre de 2014, en autos de expediente de dominio, reanudación de tracto número 0000052/2013, presentado bajo el asiento 1.768 del Diario 70, el Registrador de la Propiedad que suscribe, tras examinar los antecedentes del Registro, califica negativamente, con esta fecha, la inscripción solicitada en base al/los siguiente/s hecho/s y fundamento/s de Derecho: Hecho/s: 1.º Resulta del precedente documento que los promotores del expediente adquirieron la finca objeto del mismo por compraventa a quienes se expresa en el hecho 1.º, en virtud de escritura pública de fecha 30 de marzo de 1.994. Examinado el Registro se observa que, efectivamente, los cónyuges don L. R. L. y doña C. A. G. adquirieron la finca 28.694 objeto del precedente documento por compra a dichos señores -si bien la señora R. según Registro debe de ser R. J.–y por escritura pública pero no de 30 de marzo de 1994 sino de 30 de agosto de 1994 y autorizada por el Notario de Mazarrón don Miguel González Cuadrado, número 253 de su protocolo; que además provocó la inscripción 3.ª del historial registral de la finca por la que una séptima parte indivisa de la misma -concretamente, la correspondiente a W. (que no W.) E. (que no A.) J. quedó inscrita precisamente a favor de los hoy promotores del expediente; y del asiento 1312 del Diario 6 de este Registro resulta que las restantes seis séptimas partes indivisas de la finca no pudieron inscribirse por no acreditarse debidamente la representación alegada de los vendedores. Y es lo cierto que, como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, no es el expediente de dominio el medio apropiado para rectificar el Registro, por no existir interrupción del tracto cuando el promotor ha adquirido por escritura pública directamente del titular registral, y lo que ocurre es que dicha escritura es rechazada por el Registro por defectuosa, según antes se dijo. En estos casos, existe titulación y cabe continuar el tracto, sin que la existencia de obstáculos para la inscripción pueda considerarse como determinante de la interrupción. Además no puede utilizarse el procedimiento de

cve: BOE-A-2015-6081
Verificable en http://www.boe.es

reanudación de tracto como vía para eludir el cumplimiento de las normas legales sobre subsanación de los títulos inscribibles. Lo que procede en estos casos es, bien subsanar el defecto de la escritura, bien entablar juicio declarativo sobre la validez de la misma; pero no acudir al expediente de dominio para reanudar el tracto, ya que, propiamente, no hay interrupción alguna del tracto. 2.º Faltan todas las circunstancias personales de los promotores del expediente; a saber, estado civil, mayoría de edad, D.N.I./N.I.F., vecindad y domicilio y, de estar casados, régimen económico matrimonial y si es convencional, título en el que se pactó e inscripción en Registro Civil. 3.º La finca, tal y como se describe en el documento presentado no coincide con el Registro, pues se omite que sobre ella, ocupando su total superficie, existe construida una edificación de una sola planta destinada a cochera, y el lindero oeste está incompleto, resultando del Registro que es como sigue: «la que se adjudica a J. N. O., F. G. P. y W. E. J., a R. J., a J. W. L., a M. E. W. L., a R. M., a J. H., a R. J. H. J.». 4.º Resulta del hecho 2.º que se acuerda citar como titulares registrales a quienes allí se dicen, para seguidamente indicar que se le cita como dueños de las fincas colindantes por lo que existe falta de claridad sobre en qué concepto se les cita; y sin que, en cualquier caso, dichos señores resulten ser los titulares registrales, por lo que, en definitiva, no queda acreditado si dichos titulares registrales o sus causahabientes (del Hecho 1.º4 resulta que los antiguos propietarios han fallecido) han sido, o no, debidamente citados. Tampoco resulta que haya sido citado debidamente el que tenga catastrada la finca a su favor; o el poseedor de la misma, en su caso. Y sin que, por lo demás, A tal/es hecho/s es/son de aplicación el/los siguiente/s fundamento/s de Derecho: 1.º Artículos 1, 3, 18, 19 bis, 199, 200, 201, 202 y 322 a 328 de la Ley Hipotecaria; 100, 272, 285 y 286 de su Reglamento, y Resoluciones de la D.G.R.N. de de 21 de junio de 1991, 12 de marzo de 1999, 5 de noviembre de 2004, 24 de febrero de 2006, y de 10 de agosto de 2011. 2.º Artículos 9 de la Ley Hipotecaria, 51 y 912 y ss. del Reglamento Hipotecario, 1.315, 1.316, 1.325, 1.333 y 1.361, y concordantes de ellos, del Código Civil, 77 de la Ley del Registro Civil, y 266 y concordantes de su Reglamento. 3.º Artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, y 1.261, 2.º, del Código Civil. 4.º Artículo 201.3 y 202 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, y 286 del Reglamento Hipotecario. Dicho/s defecto/s se consideran insubsanable el primero y subsanables los restantes, por lo que se deniega la inscripción solicitada. Se han practicado las operaciones registrales que se especifican en la minuta que se acompaña, cuyo importe asciende a euros, (IVA excluido) y sobre valores declarados. Ley 8/1989, Disposición Adicional 3.ª-2. Contra la presente calificación (…). Mazarrón, 5 de enero de 2015. El registrador (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. R. L. y doña C. A. G. interpusieron recurso en virtud de escrito de fecha 30 de enero de 2015, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: Genéricamente se cita el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, considerando que el título presentado cumple con los requisitos del mismo por lo que debe inscribirse; Respecto del primer defecto (no interrupción del tracto), reconocen que el dominio les fue transmitido por los titulares registrales en virtud de escritura de compraventa (de la que aportan fotocopia), y que dicha escritura fue presentada en el Registro y no se inscribió por defecto de representación de la parte vendedora. Se alega el fallecimiento de los entonces vendedores y, en consecuencia, la verdadera interrupción del tracto como consecuencia de dicho fallecimiento, al ser imposible subsanar el defecto; Respecto del segundo defecto (falta circunstancias personales), alegan que sus circunstancias personales constan en la referida escritura de compraventa y en un poder para pleitos, que se presentaron en el expediente de dominio; Respecto del tercer defecto (falta de coincidencia total en la descripción de la finca), alegan que la finca descrita en el auto coincide básicamente con la que consta en la escritura de compraventa, y Respecto del cuarto defecto (falta de citación de los titulares registrales, del titular catastral y del poseedor en su caso), alegan que, tal como resulta del auto, fueron llamados los colindantes, que no mostraron ninguna oposición.

cve: BOE-A-2015-6081
Verificable en http://www.boe.es

IV

El registrador emitió informe el día 17 de febrero de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 2, 3, 9, 20, 21, 38, 40, 82, 200, 201, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51.9ª, 93, 94 y 285 del Reglamento Hipotecario; 1259, 1279, 1280 y 1727 del Código Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de mayo de 1988, 5 de julio de 1991, 19 de enero de 2001, 24 de septiembre de 2002, 12 de mayo y 29 de diciembre de 2005, 10 de agosto de 2011, 3 de febrero, 13 de junio, 19 de septiembre, 13 de noviembre y 7 de diciembre de 2012, 8 de enero, 20 de septiembre y 25 de noviembre de 2013, 26 y 27 de marzo, 30 de abril, 19 de mayo, 8 de julio y 21 de octubre de 2014 y 24 de marzo de 2015.

1. Con carácter principal y como defecto insubsanable, se debate en este recurso si es posible la inscripción de un auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto, concurriendo las siguientes circunstancias relevantes:

a) Los promotores del expediente adquirieron el dominio directamente de los titulares registrales en escritura pública que fue denegada parcialmente por insuficiente representación, inscribiéndose a su favor únicamente una séptima parte indivisa.

b) Los promotores (aquí recurrentes) alegan la procedencia del expediente de dominio por haber fallecido los titulares registrales y, en consecuencia, ser imposible subsanar el defecto.

c) El auto de expediente de dominio declara justificado el dominio a favor de los promotores, considerando probado el fallecimiento de los titulares registrales.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, cualquiera que sea la fecha de la inscripción contradictoria, 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 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

cve: BOE-A-2015-6081
Verificable en http://www.boe.es

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 concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la 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 aportar el título de adquisición.

En el presente caso, tal y como ha entendido el registrador en su nota, no hay verdadera interrupción del tracto, al haber adquirido el promotor del expediente directamente del titular registral. Como ya señaló la Resolución de 30 de mayo de 1988: «En el supuesto contemplado en que es el titular registral el mismo que transfirió la finca al promotor, no cabe, pues, utilizar el expediente de dominio; y no puede ser de otro modo si se tienen en cuenta las exigencias básicas de orden substantivo, procesal o hipotecario; efectivamente, en tal hipótesis el problema a solventar no es el de reanudación de tracto, sino el de la falta de acreditación suficiente del acto transmisivo a favor del recurrente (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), el de falta del título formal adecuado para la inscripción, pero tal deficiencia no puede ser superada a través de un expediente de las características procedimentales del ahora debatido, sino a través del reconocimiento y pública documentación de dicho acto, voluntariamente otorgados por el transferente o sus herederos (cf. artículo 20-V-1.º de la Ley Hipotecaria) o mediante la debida declaración judicial de su existencia obtenida en juicio contradictorio correctamente entablado, que asegure convenientemente la tutela jurisdiccional del derecho del transmitente (artículos 24 de la Constitución Española y 40 de la Ley Hipotecaria) (…). Desde la perspectiva exclusivamente hipotecaria se llegaría a idéntico resultado por cuanto el asiento a favor del transmitente del promotor está bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) de modo que su rectificación por vía de una nueva inscripción de transferencia sólo procede, de conformidad con el artículo 40, letra a) de la Ley Hipotecaria, por la presentación del título adecuado –construido tal como se apuntó anteriormente– o por la resolución judicial que ordene la rectificación, recaída en juicio declarativo entablado contra el titular del asiento a rectificar (artículo 40 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria)».

Esta doctrina, con los matices aplicables a cada caso, ha sido reiterada en numerosas Resoluciones (cfr. las citadas en los «Vistos»), sin que el argumento de la extraordinaria dificultad contenida en ciertas Resoluciones de este Centro Directivo para casos muy cualificados se considere aplicable al presente. En este sentido, cabe recordar que dicha doctrina siempre contempla la extraordinaria dificultad para elevar un documento privado a documento público (cfr. Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012 y 24 de marzo de 2015), es decir, para llenar el requisito de los artículos 1279 y 1280 del Código Civil, pero no para ratificar un documento público al que nunca se ha prestado consentimiento por los titulares registrales (cfr. artículos 1259 y 1727 del Código Civil).

2. Con carácter subsidiario, se debaten tres defectos a los que el registrador atribuye el carácter de falta subsanable. En cuanto a la omisión en el auto de las circunstancias personales de los promotores del expediente, debe confirmarse la calificación del registrador, sin que puedan tenerse en cuenta documentos no presentados en tiempo y forma, como señala el artículo 326 de la Ley Hipotecaria y la doctrina reiterada de este Centro Directivo (por todas, cfr. Resolución de 29 de diciembre de 2005).

Por tanto, de acuerdo con los artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51.9.ª, 93 y 94 del Reglamento Hipotecario, y la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 13 de noviembre de 2012, 8 de enero de 2013 y 27 de marzo de 2014) es imprescindible la constancia en el título de todas las circunstancias personales que la legislación hipotecaria exige para identificar al futuro titular registral y el carácter de su adquisición.

3. En cuanto a la falta de coincidencia de la descripción de la finca, debe revocarse el defecto. Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 13 de

cve: BOE-A-2015-6081
Verificable en http://www.boe.es

noviembre de 2012: «Pretendiéndose en el procedimiento seguido sólo la reanudación de tracto y no la rectificación de la descripción de la finca, y quedando explicitado en el auto que se trata de una determinada finca registral, respecto de la cual se ordena la reanudación de tracto y la cancelación de una inscripción contradictoria concreta, la última, a nombre de persona concreta determinada en el propio auto, no puede sostenerse que pueda quedar a la registradora duda alguna sobre la identidad de la finca que le impida la identificación precisa del objeto del derecho inscrito, tal y como ha venido exigiendo este Centro Directivo (véase, por todas, la Resolución de 13 de junio de 2012)».

En el presente caso, no hay duda de que la finca ha quedado suficientemente identificada, por lo que no puede mantenerse el defecto.

4. En cuanto a la citación a titulares registrales, titular catastral y, en su caso, poseedor de hecho, debe confirmarse la calificación del registrador, pues resulta una exigencia que no sólo deriva, en el caso del titular registral, de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española, sino específicamente, para titular registral, catastral y, en su caso, poseedor de hecho, de los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria. El artículo 286 del Reglamento Hipotecario expresamente determina que «el auto aprobatorio del expediente de dominio, cuando se trate de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, dispondrá la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la Ley, y necesariamente expresará que se han observado los requisitos exigidos, según los casos, por el citado artículo y la forma en que se hubieran practicado las citaciones de la regla 3.ª del artículo 201 de la misma Ley». La regla 3.ª del artículo 201 se refiere expresamente a la citación a los titulares de derechos reales sobre la finca, a quien la tuviere catastrada y al poseedor de hecho, si lo hubiere. La necesaria y oportuna calificación registral de estos requisitos ha sido constantemente reiterada por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 13 de noviembre de 2012 y 26 de marzo, 30 de abril y 21 de octubre de 2014, por citar solo las más recientes).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador respecto a los defectos 1.º, 2.º y 4.º; y revocar la nota de calificación y estimar el recurso en cuanto al defecto 3.º

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, 29 de abril de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

cve: BOE-A-2015-6081
Verificable en http://www.boe.es