

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11098** *Resolución de 2 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 Plasencia, por la que se deniega la inscripción de la reanudación de tracto interrumpido respecto a determinada finca registral, declarada en expediente de dominio.*

En el recurso interpuesto por don E. G. G. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Plasencia, don José Mariano Hernández Daniel, por la que se deniega la inscripción de la reanudación de tracto interrumpido respecto a determinada finca registral, declarada en expediente de dominio.

#### Hechos

##### I

Mediante auto dictado por la magistrado juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Plasencia, en sede de expediente de dominio número 23/2014, el 8 de abril de 2014, se declara justificado el título de propiedad y dominio a favor de don E. G. G. y doña T. G. H., para su sociedad de gananciales, de una participación indivisa de una finca que consta inscrita a favor de don B. G. S.

##### II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Plasencia testimonio del citado auto, fue objeto de la siguiente calificación: «(...) Hechos: 1.–En el testimonio de referencia se recoge el auto 82/14 dictado por la Magistrado Juez Sra. Maria Elena Sánchez Pérez el ocho de abril de 2014 en el que se declara la reanudación del tracto interrumpido respecto la porción indivisa del 0.313480% de la finca denominada Dehesa de Mirabel con una cabida de 2120,2122 hectareas que es la finca registral 1058 del Ayuntamiento de Mirabel. 2.–Del examen de los libros del Registro resulta que la misma se encuentra inscrita a favor de don B. G. S. siendo esta última inscripción de fecha 16 de febrero de 1960. 3.–El título material de adquisición de esta porción indivisa por los promotores del expediente es un contrato privado de compraventa fechado el día 22 de febrero de 1992 en el que, la viuda de don B. G. S., doña E. G. H. vende «...con el mas amplio y total consentimiento y acuerdo de sus hijos A. y R. G. G. ... la finca rústica parte de la Sociedad Agraria de Transformación número 2526 del término de Mirabel (Cáceres)». Vistos: Art. 18 de la Ley hipotecaria en cuanto a las facultades de calificación por parte de los Registradores de la Propiedad en relación con el art. 100 del Reglamento Hipotecario que fija el alcance de la calificación respecto a los documentos judiciales. Art. 200 y ss. de la Ley Hipotecaria que fijan los requisitos del expediente de dominio cuando tiene por objeto la reanudación del tracto interrumpido. Arts.17 y 20 de la Ley Hipotecaria en cuanto a los principios de prioridad registral y el principio de tracto sucesivo. El registrador que suscribe acuerda denegar la inscripción de la reanudación de tracto solicitada por observar los siguientes defectos. Primero: La reanudación de tracto se plantea en el Registro respecto de una cuota indivisa de la finca 1058 de Mirabel, pero de la documentación reseñada en el auto resulta que el título material aportado (documento privado de compraventa) no fue la participación indivisa de esta finca sino la participación que don B. G. S. tenía en la Sociedad Agraria de Transformación número 2526 de Mirabel. La aportación o constancia del título material de adquisición es un requisito imprescindible tal como recoge la Resolución de la Dirección General de los Registros de fecha 17 de enero de 2003, pues

este es un requisito esencial para la inscripción que determina la validez de la misma y sus efectos. En este caso todos los requisitos exigidos por la ley para la tramitación del expediente de dominio se entienden respecto a la citada Sociedad Agraria de Transformación, la cual no aparece como titular registral en el Registro y por ello por aplicación de los principios de tracto sucesivo conllevan a la denegación de la inscripción solicitada. Segundo: Si bien el anterior defecto es suficiente para denegar la inscripción, es preciso señalar que en este documento se observa que la transmisión de la cuota indivisa fue efectuada por doña E. G. H. en su condición de heredera del titular registral, en estos casos existe reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (entre otras Resoluciones de 3 de mayo de 1988, 21 de junio de 1991, 7 de mayo de 1997 y 9 de octubre de 2000) que considera que no existe una interrupción de tracto propiamente dicha y por ello no es procedente acudir al expediente de dominio sino que debe acudir a un juicio contradictorio debidamente entablado. El asiento de presentación se prorroga por 60 días desde que esta resolución sea notificada (Art. 323 LH) Calificación sustitutoria (...). Plasencia, a 3 de junio de 2014. El registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

## III

El interesado, don E. G. G., solicitó la calificación sustitutoria, recayendo la misma en el titular del Registro de la Propiedad de Jarandilla de la Vera, don Jorge Jiménez-Herrera Burgaleta, el cual extendió la siguiente nota: «Recibida, con fecha 19 de junio de 2014, solicitud de calificación sustitutoria y escrito de alegaciones, a petición de D. E. G. G., relativa a nota de calificación negativa expedida por el Registro de la Propiedad de Plasencia, con fecha 3 de junio de 2014, referente al asiento n.º 1591, diario 118 del mismo, relativo a expediente de dominio para la reanudación del tracto 23/2014, Auto dictado por el Juzgado de 1.ª Instancia de Plasencia, en la que se señalaron dos defectos que impedían la inscripción solicitada. En aplicación del cuadro de sustituciones y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 19 bis de la Ley Hipotecaria, el registrador de la propiedad de Jarandilla de la Vera, emite la siguiente nota de calificación, en la que se acuerda, revocar el primer defecto y confirmar el segundo, y en consecuencia mantener la negativa a la inscripción solicitada. En particular, una vez estudiada la documentación aportada, procede; 1. Revocar el defecto consignado con el n.º 1 en la nota de calificación (problema de tracto, ya que la tramitación se ha entendido con la Sociedad Agraria de Transformación, que no es titular registral), por entender que conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario y 201.2 de la Ley Hipotecaria, en cuanto a las citaciones y notificaciones previstas para estos procedimientos, y más concretamente, con quienes son herederos del titular registral y causahabientes de quien proceden los bienes, cabe concluir que han intervenido en el procedimiento, todas las personas que pudieran alegar algún interés en este caso, a que se refiere el artículo citado, sin que se planteen problemas de tracto, dado que fallecido el titular registral, intervienen en el procedimiento sus causahabientes, cuya determinación resulta de los documentos aportados. La SAT, es citada en otros conceptos, poseedora de hecho, titular catastral, pero se especifica que el titular registral es D. B. G. S., como resulta de la certificación registral que se acompaña. 2. Confirmar el defecto señalado con el n.º 2 en la citada nota de calificación, ya que estamos ante un supuesto en el que no hay interrupción de tracto propiamente dicha, sino ante un caso en que la cadena de titularidades partiendo del titular registral está claramente determinada, y lo que falta es la correspondiente titulación, sin que se aprecie extraordinaria dificultad para procurarla, dado que todos los interesados, como herederos del titular registral o como adquirentes posteriores, aparecen en el expediente, ya sea como promotores del mismo, o citados o notificados como interesados, con constancia de sus circunstancias personales (nombre, apellidos y domicilio). Así resulta de reiterada doctrina de la DGRN, en la que se hace referencia al carácter excepcional de este procedimiento y a la improcedencia del mismo cuando es posible, sin graves dificultades, la obtención de la titulación ordinaria. (Resoluciones citadas en la nota de calificación y otras, como la de 31 de enero de 2004). Por tanto, en cumplimiento de lo

dispuesto en el art. 19 bis, n.º 5 de la Ley Hipotecaria: «Si el registrador sustituto calificara negativamente el título, devolverá este al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad» Jarandilla, 2 de julio de 2.014.–El registrador (firma ilegible). Fdo.: Jorge Jiménez-Herrera Burgaleta.»

## IV

La anterior calificación fue notificada al interesado, don E. G. G., con fecha 11 de julio de 2014, el cual interpone recurso contra la nota de calificación del registrador sustituido, exclusivamente en cuanto al segundo de los defectos de su nota de calificación, dado que ha sido confirmado por el registrador sustituto, mediante escrito de fecha 15 de julio de 2014, en el que resumidamente alega: Que es doctrina jurisprudencial consolidada, de la que es un claro exponente el auto de la Audiencia Provincial de Huesca de 3 de noviembre de 1999, que no se puede obligar al comprador a instar por otra vía la inscripción del derecho del cual proviene el suyo propio ni a iniciar un procedimiento declarativo, y Que nadie discute la eficacia estrictamente obligacional del contrato de compraventa, que es sólo fuente de obligaciones (artículos 1445, 1450 y 1461 del Código Civil) y que carece per se de valor traslativo, precisando la concurrencia del ulterior «modo» para operar la mutación jurídico real (artículos 609 y 1095 del Código Civil), cita diversas sentencias. Por otra parte, continúa, la compraventa de cosa ajena aparece admitida por la doctrina científica y la jurisprudencia, teniendo como límite la validez de esta venta el supuesto en que medie engaño por parte del vendedor, en cuyo caso cabría anulabilidad por dolo, existiendo en otro caso la posibilidad de la correspondiente indemnización si la cosa no llega a entregarse. Cita así mismo diversas sentencias. Insiste en el carácter consensual de la compraventa y en la necesidad de entrega de la cosa para transmitir la propiedad. Expone que la teoría de la venta de cosa ajena está hoy admitida plenamente dada la naturaleza consensual del contrato generador de obligaciones, entre las cuales destaca y es esencial la que tiene el vendedor de proporcionar una cosa al comprador a cambio de un precio, sin que ningún precepto exija que sea propietario de la cosa vendida, sino que esta pueda ser entregada, bien por ser el vendedor ya dueño poseedor actual, bien por estar o quedar constreñido a la adquisición de la cosa para entregarla al comprador (como epítome la sentencia de 5 de mayo de 1983). Cita también una sentencia anterior de 5 de julio de 1958, que afirmaba que el hecho de que la cosa no sea propiedad del vendedor, no impide el nacimiento de la obligación que asume de entregarla. En cuanto al asunto controvertido el derecho aparece inscrito a favor de persona distinta de quien los promotores del expediente traen causa, habiéndose producido la interrupción del tracto al no haber inscrito doña E. G. F. su dominio pleno en el Registro, no pudiéndose obligar a los compradores a instar por otra vía la inscripción del derecho del cual proviene el suyo propio, ni a iniciar un largo y costoso procedimiento declarativo, cita diversas sentencias de distintas Audiencias Provinciales, en las cuales se refleja que al promotor del expediente no le es exigible que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho. Cita así mismo las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 1990, 18 de junio de 2002 y 6 de agosto de 2012, que reproduce parcialmente. Termina solicitando la admisión del recurso y la revocación de la nota de calificación.

## V

El registrador de la Propiedad de Plasencia, don José Mariano Hernández Daniel, emite su informe con fecha 6 de agosto de 2014 manteniendo su calificación en cuanto al defecto confirmado y forma expediente que eleva a esta Dirección General.

### 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, 31 de enero, 3 de febrero y 5 de noviembre de 2004, 24 de febrero de 2006, 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. Circunscrito el recurso al defecto señalado con el número 2 de la nota de calificación, confirmado en la calificación sustitutoria, 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 los promotores han adquirido la finca por compra en documento privado a los herederos del titular registral.

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.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>, 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 concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción.

3. En el supuesto de hecho del presente recurso, no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente son los compradores de la viuda del titular registral quien actúa según el propio contrato «...con el más amplio y total consentimiento y acuerdo de sus hijos A. y R. G. G...», quienes además son firmantes del documento, y todos ellos resultan ser los únicos herederos del titular registral según la protocolización notarial del cuaderno particional, otorgada por los citados señores, a que hace referencia el auto calificado. De forma que, si bien es cierto que el artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria parece presuponer que hay interrupción cuando al menos «alguna» relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, no lo es menos, que en otros lugares de la propia legislación hipotecaria, se reconoce la posibilidad de 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), por lo tanto en este caso bastaría la elevación a público del citado contrato privado de compraventa. Tampoco se aprecia a priori, ni se ha invocado por los recurrentes, la existencia de extraordinaria dificultad para otorgar la citada documentación, dado que todos los interesados, como herederos del titular registral o como adquirentes posteriores, aparecen en el expediente, ya sea notificados ya como promotores del mismo, con constancia de sus circunstancias personales.

4. Por último, en cuanto a las alegaciones del recurrente relativas al carácter obligacional de la compraventa y a la validez del contrato de venta de cosa ajena, hay que destacar que el auto declara justificada la propiedad de la participación de finca a favor de los promotores en virtud del repetido contrato privado, sin que se haga referencia alguna a la venta de cosa ajena, y que dicha declaración no se cuestiona en la nota de calificación. Lo que se pone de manifiesto es que el expediente de dominio no es el medio apropiado para rectificar el Registro, si, como es el caso, no existe una auténtica interrupción del tracto, al haber adquirido los promotores del expediente de los herederos de los titulares registrales, tal y como se ha reflejado en el apartado anterior. Por el mismo motivo, no se infringe lo dispuesto en el artículo 285.3 del Reglamento Hipotecario, ya que no se obliga a justificar transmisiones intermedias, pues realmente, como se ha puesto de manifiesto, no han existido las mismas.

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 puede 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, 2 de octubre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.