

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

282 *Resolución de 21 de diciembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid nº 21 a inscribir un auto recaído en expediente de dominio.*

En el recurso interpuesto por don D. E. B. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 21, doña María Jesús de Miguel de Miguel, a inscribir un auto recaído en expediente de dominio.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid se siguió expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de las fincas 34.815 y 34.817 del Registro de la Propiedad de Madrid número 21. En dicho procedimiento, tras considerar probado que don D. E. P. adquirió las citadas fincas de los titulares registrales, don M. B. B. y doña M. L. P. O., y considerando que tanto los titulares registrales como el citado don D. E. P. han fallecido, se dictó auto en el que se procede a declarar justificado el dominio de don D. E. P. y se ordena la inscripción del dominio a su favor, y, habiendo éste fallecido, posteriormente a favor de sus herederos, así como la cancelación de las inscripciones contradictorias.

II

Testimonio del referido auto fue presentado en el Registro de la Propiedad de Madrid número 21, siendo objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad numero veintiuno de Madrid Calificado el precedente documento, tras examinar los antecedentes del Registro, la registradora que suscribe no practica la inscripción del precedente documento por los siguientes defectos: 1º) No se acredita la fecha en que don D. E. P. adquirió la finca objeto de este expediente, ni se acredita el estado civil del mismo en el momento de la adquisición del inmueble. Tales datos son imprescindibles para determinar si se trata de un bien privativo o ganancial. (Artículo 51, Reglamento Hipotecario, 9º A). 2º) Tampoco se aportan los títulos sucesorios que acrediten quiénes son los herederos de don D. E. P. Por último, decir que dado que se cita el artículo 609 del Código Civil relativo a la adquisición por usucapión, si la intención de los promotores del citado expediente es acreditar su dominio sobre la finca de esta manera, no es el expediente para la reanudación del tracto interrumpido, el procedimiento judicial adecuado. Contra esta calificación (...). Madrid 26 de agosto de 2.016 La registradora (firma ilegible) Fdo: María Jesús de Miguel de Miguel».

III

Frente a dicha calificación, don D. E. B. presentó recurso ante esta Dirección General en el que pedía que se practicara la inscripción ordenada en el auto. En apoyo de su pretensión, hacía referencia a la Resolución de este Centro Directivo de 21 de marzo de 2003, así como a un fallo de la audiencia provincial de Madrid de 10 de diciembre de 2003 que sí había sido inscrito con anterioridad en relación con algunas fincas colindantes a las que ahora son objeto del procedimiento.

IV

Doña María Jesús de Miguel de Miguel, registradora de la Propiedad de Madrid número 21, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 117 y 118 de la Constitución Española; 9, 18, 38, 198, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 51, 100, 272, 278, 282, 283 y 285 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de octubre de 2000, 18 de junio de 2002, 17 de enero y 21 de marzo de 2003, 24 de junio de 2011, 27 de marzo de 2014, 13 y 28 de mayo de 2015 y 23 de mayo de 2016.

1. Tiene este recurso por objeto la calificación de un testimonio de un auto dictado en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de dos fincas registrales. En dicho procedimiento, tras considerar probado que don D. E. P. adquirió las citadas fincas de los titulares registrales, don M. B. B. y doña M. L. P.O., y considerando que tanto los titulares registrales como el citado don D. E. P. han fallecido, se dictó auto en el que se procede a declarar justificado el dominio de don D. E. P. y se ordenó la inscripción del dominio a su favor, y, habiendo éste fallecido, posteriormente a favor de sus herederos, así como la cancelación de las inscripciones contradictorias.

La registradora aprecia dos defectos que impiden la inscripción: a) no se acredita la fecha en que don D. E. P. adquirió la finca objeto de este expediente, ni se acredita el estado civil del mismo en el momento de la adquisición del inmueble. Tales datos son imprescindibles para determinar si se trata de un bien privativo o ganancial (artículo 51.9.ªa) del Reglamento Hipotecario), y b) tampoco se aportan los títulos sucesorios que acrediten quiénes son los herederos de don D. E. P. Por último, decir que dado que se cita el artículo 609 del Código Civil relativo a la adquisición por usucapión, si la intención de los promotores del citado expediente es acreditar su dominio sobre la finca de esta manera, no es el expediente para la reanudación del tracto interrumpido, el procedimiento judicial adecuado.

2. Como cuestión previa, de carácter procedimental, debe manifestarse este Centro Directivo respecto a la norma aplicable al presente supuesto. En este sentido debe indicarse que pese a ser un documento presentado en el Registro de la Propiedad correspondiente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015 conforme a su disposición final quinta (1 de noviembre de 2015), debe aplicarse la disposición transitoria única que establece que los expedientes regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria iniciados en el momento de la entrada en vigor de la citada norma deberán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior. De tal forma que la doctrina de este Centro Directivo contenida en la Resolución de 8 de febrero de 2016, que entiende aplicable tal norma a todos los documentos cuya presentación en los registros de la Propiedad sea posterior a su entrada en vigor, debe excepcionarse en este supuesto por aplicación de la mencionada disposición transitoria única, debiendo por tanto ser de aplicación la norma contenida en el anterior artículo 201 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes del Reglamento de desarrollo.

Así mismo como cuestión previa debe reiterarse que la documentación aportada por el recurrente en sede de recurso no podrá ser tenida en cuenta para la resolución de este expediente, ya que no pudo ser analizada por la registradora al tiempo de emitir su calificación.

3. Debe partirse de la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») 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 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 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 sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción.

En esta misma línea, la regla primera del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en la redacción que le ha dado la Ley 13/2015, ha venido a confirmar el criterio que había sentado este Centro Directivo en numerosas Resoluciones. Así, establece dicha norma: «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».

4. En el presente supuesto, don D. y doña T. E. B., en su propio nombre y como herederos de don D. E. P., su padre, instaron expediente para la reanudación de tracto de dos fincas registrales.

En el fundamento de Derecho segundo del auto dice: «Los promotores han acreditado por la prueba practicada la adquisición del dominio de las fincas que se describen en el hecho primero de esta resolución, a tenor de lo dispuesto en el artículo 609 del Código Civil. Así, de la documentación aportada, única prueba practicada en el expediente, se considera probado que don D. E. P. adquirió las fincas objeto de este procedimiento a Don M. B. B. y M. L. P. O., las cuales ha venido poseyendo desde su adquisición. Actualmente tanto los titulares registrales como el comprador han fallecido correspondiendo las fincas a los herederos de don D.», y el fallo señala: «Se declara justificado el dominio de Don D. E. P. sobre las fincas nº 34.815 y 34.817, descritas en el hecho primero de la presente resolución, y se ordena que se practique la inscripción del dominio a su favor, y habiendo fallecido el mismo, posteriormente a favor de sus herederos, ordenándose la cancelación de las inscripciones contradictorias obrantes en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio del derecho de quien se crea perjudicado por la presente resolución de incoar el correspondiente juicio declarativo».

De la intervención de los promotores en su propio nombre y como herederos de don D. E. P. y de la dicción literal de la resolución judicial, que adolece de una considerable falta de precisión, no se deduce claramente si la reanudación de tracto se produce respecto

a don D. E. P., a cuyo favor se ordena practicar la inscripción o a favor de sus herederos a cuyo favor deberá inscribirse posteriormente según el fallo.

En el primer caso, al ser el citado don D. E. P. quien adquirió directamente del titular registral, procedería cuestionarse conforme se ha explicado anteriormente si efectivamente concurre la hipótesis de interrupción de tracto.

No obstante, como también ha recordado múltiples veces esta Dirección General, el artículo 326 de la Ley Hipotecaria dispone que el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador. Es por ello que procede ahora pronunciarse sólo respecto de los dos defectos indicados consignados en la nota y con el alcance que de la misma resulta.

5. En relación con los defectos recogidos en la nota, conviene recordar que el expediente de dominio (antes y después de la reforma de 2015) tiene como finalidad generar un título formal que permita obtener la inscripción en aquellos casos en los que existe una interrupción del tracto que no puede ser subsanada mediante la presentación de los sucesivos títulos que han quedado al margen del Registro. Pero eso no significa que se genere un título formal abstracto, sino que, por el contrario, el expediente ha de basarse en el título de adquisición que haya aportado y justificado la persona que lo ha promovido. El título material de adquisición que ha de expresarse en el auto puede estar constituido por cualquiera de los mencionados en el artículo 609.

En el fundamento segundo antes transcrito se señala que los promotores han acreditado la adquisición del dominio de las fincas a tenor de lo dispuesto en el artículo 609 del Código Civil, y que don D. E. P. ha venido poseyendo desde su adquisición. Así mismo también se recoge que «tanto los titulares registrales como el comprador han fallecido...», por lo que pudiera parecer que el título de adquisición de don D. E. P. es el de compraventa, aunque de la referencia al 609 del Código Civil y a la posesión continuada, pudiera interpretarse también que el título adquisitivo es la usucapión. Por otro lado el propio auto continúa señalando que actualmente tanto los titulares registrales como el comprador, han fallecido correspondiendo actualmente las fincas a los herederos de don D. E. P.

Bien es cierto que la registradora no puede exigir que se aporte copia del título material que ha fundamentado el auto, ni tampoco puede calificar la validez del mismo ni de las adquisiciones intermedias, dado que dichos extremos deben ser valorados exclusivamente por el juez ante el que se sigue el expediente.

No obstante, la imprecisión del fallo judicial justifica la necesidad de determinación de quienes son los citados herederos. Como se expuso anteriormente, los promotores del expediente actúan en su propio nombre y como herederos de don D. E. P., sin embargo así como el auto declara expresamente justificado el dominio de don D. E. P., designándole nominativamente, la referencia a sus herederos es genérica sin mención expresa a aquéllos, por lo que pudieran existir otros.

Por ello es necesario conocer si la adquisición que hizo don D. E. P. fue por usucapión o por compraventa y si se produjo como ganancial o privativa, pues de tal carácter dependerá, en su caso, la existencia de derechos a favor su cónyuge. Así mismo, puesto que el auto también afirma que actualmente las fincas corresponden a los herederos de don D. E. P., deberá acreditarse quiénes son éstos, porque si bien ambos extremos han podido ser objeto de valoración por el juez en el procedimiento, no resultan del documento presentado siendo necesarios para poder practicar con la debida seguridad la inscripción ordenada.

En consecuencia, procede confirmar los defectos apreciados.

6. No obstante lo anterior, la registradora en el último inciso de su nota señala que si la remisión al artículo 609 del Código Civil se efectuase en relación a la prescripción, no es el expediente de dominio el procedimiento adecuado. Sin embargo, la Resolución de 28 de mayo de 2015, recogiendo la doctrina contenida en la Resolución de 21 de marzo de 2003, establece la admisibilidad de la usucapión como título de adquisición del promotor o de los adquirentes intermedios, teniendo en cuenta: a) que el juez considera que el promotor ha adquirido la propiedad de las fincas por prescripción al haberlas poseído a título de dueño durante más de treinta años; b) que la prescripción es un modo de adquirir; c) que el

expediente de dominio es un procedimiento que tiene por fin la declaración «erga omnes» a efectos registrales de que ha existido un hecho del que resulta que el promotor ha adquirido el dominio; d) que no existe ninguna norma que exija que la adquisición se haya realizado por medio de título y modo y no por cualquier otro medio de los que recoge el artículo 609 del Código Civil, y e) que la calificación registral tiene un alcance limitado (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria), especialmente cuando se trata de documentos judiciales (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario). De forma más incidental, sigue una línea similar la Resolución de 27 de marzo de 2014.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora, si bien con la salvedad en lo referente al último inciso de la nota de calificación en los términos señalados en el fundamento de Derecho sexto.

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, 21 de diciembre de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado,
Francisco Javier Gómez Gáligo.