

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2086 *Resolución de 6 de febrero de 2017, 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 interina de Olivenza, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto judicial.*

En el recurso interpuesto por don E. C. G. y doña A. T. H. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Olivenza, doña María José Mateo Vera, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto judicial dictado en procedimiento de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Hechos

I

Mediante auto, de fecha 15 de octubre de 2009, dictado por don Juan Pérez Toranzo, juez del Juzgado de Primera Instancia único de Olivenza, en procedimiento de expediente de dominio de reanudación del tracto número 130/2005, se declaró justificado el dominio a favor de don E. C. G. y doña A. T. H. sobre la finca registral número 2.883 del término de Almendral. Se acompaña auto aclaratorio, de fecha 12 de noviembre de 2009, en el sentido de hacer constar correctamente el primer apellido del promotor del expediente. Según resulta del auto citado, la finca fue adquirida por compraventa privada por los promotores del expediente a doña J. B. C.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Olivenza, fue objeto de calificación negativa con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Examinado el precedente mandamiento, expedido en Olivenza, el 15/10/2009 ante el Juzgado Primera Instancia número uno, con el número de procedimiento 130/2005, y calificado con fecha trece de Octubre del año dos mil dieciséis se suspende la inscripción de reanudación del tracto interesada sobre la finca a que la misma se refiere, en base a lo siguiente hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Uno. El mandamiento calificado fue presentado en este Registro a las 09:00 horas, del día 30/08/2016, bajo el asiento número 665, del Diario 88. Dos. En el texto del citado mandamiento se interesa la inscripción reanudación del tracto sobre la finca a que la misma se refiere, registral número 2.883 del término de Almendral. Fundamentos de Derecho: Primero. Que la competencia de este Registrador de la Propiedad para calificar e inscribir el mandamiento presentado le viene conferida por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento. Segundo. El documento presentado y calificado adolece de los siguientes defectos de carácter subsanable. —No consta la firmeza del auto, art. 3 de la Ley Hipotecaria y 207 y 524.4 LEC. —Existe confusión en cuanto al nombre del promotor del expediente, ya que en el auto se habla de D. E. C. G., y en el auto rectificatorio de doce de Noviembre de 2.009, en el fundamento de derecho segundo se dice que en la resolución cuya rectificación se pretende, nombra al promotor del expediente D. E. C. G., aparece como nombre del promotor del expediente D. E. C. G. cuando en realizada aparece como E. C. G., rectificando a continuación el primero apellido del mismo, sustituyendo el de C. por C. art. 9 de la Ley Hipotecaria y 51 y 98 de su Reglamento. —Existe un error en cuanto a la superficie de la finca, ya que el auto recoge como superficie de la misma la de una hectáreas, sesenta áreas y sesenta centiáreas, cuando del Registro según la nota al margen de la inscripción primera de la mismo obrante al

folio 57 del Tomo 469 del Archivo General, Libro 57 de los del Ayuntamiento de Almendral, resulta que la superficie de la misma tras la segregación inscrita pase a ser de una hectárea, sesenta áreas y noventa y ocho centiáreas. Art. 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. —De la redacción del auto calificado no queda claro que haya existido una verdadera ruptura del tracto, o que por el contrario estamos ante una sucesión de titularidades, que hacen inadecuado el procedimiento judicial entablado, es decir el expediente de dominio, que es un medio excepcional que debe ser utilizado con prudencia y sumo cuidado cuando efectivamente se haya producido una interrupción en la cadena de las sucesivas transmisiones, y que ha de ser rechazado cuando puedan ser formalizadas voluntaria y públicamente dichas transmisiones. En el auto presentado se dice que el promotor del expediente E. C. G., adquirió por documento privado de compraventa de doña J. B. C., que por los apellidos parece ser causahabiente del titular registral J. B. Z. No especifica el documento presentado cómo y de quien adquirió el dominio de esta finca doña J. B. C., por lo que es muy difícil determinarse si ha habido o no interrupción en el regular encadenamiento de las transmisiones operadas, o si simplemente falta por elevar a escritura pública dichas transmisiones, para que conforme al artículo 3 Ley Hipotecaria puedan tener acceso registral y cumplir así con las exigencias del principio de titulación auténtica. En la inscripción primera de dicha finca, obrante al folio 57, del Tomo 469 del Archivo General, Libro 62 de los del término municipal de Almendral, de fecha treinta de Junio de mil novecientos veintisiete, aparece inscrito el pleno dominio de dicha Finca a favor de don J. B. Z., por título de agrupación formalizada en escritura pública autorizada en Barcarrota el día quince de Mayo de mil novecientos doce, ante el Notario de aquella villa don Inocencio Hurtado Durán, por la esposa de dicho Sr. doña R. D. B., y sus cinco hijos J., M., L., M. y J. B. D., por lo que no es difícil pensar que del mismo modo y en aquella fecha se pudiera formalizar la escritura para la herencia de dicho Sr., a favor de los citados Sres. doña R. D. B., y sus cinco hijos D. J., D. M., D. L., D. M. y D. J. B. D., persona de quien siendo adquirido el dominio el promotor del expediente parece ser heredera de uno de esos Sres. Extremos estos que es necesario aclarar para determinar si existe o no ruptura del tracto sucesivo. Siendo un extremo sujeto a la calificación del Registrador al ser obstáculo que surge del Registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Asimismo, tampoco queda claro que hayan sido citados los herederos del titular registral que aparecen mencionados en la inscripción 1.ª de dominio antes citada tal y como preceptúa la regla 3.ª del artículo 200 de la Ley Hipotecaria. A la vista de los precedentes hecho y fundamentos de derecho, Acuerdo: Primero: Suspender la inscripción reanudación del tracto interesada por el defecto que se considera subsanable, reseñado en el apartado de los fundamentos de derecho que precede, al que me remito para ello y doy por reproducido en este lugar, con el objeto de evitar repeticiones innecesarias; no tomándose anotación de suspensión, por no haberse solicitado, y prorrogar por el plazo de sesenta días desde la recepción de la notificación del defecto antes señalado, el asiento número 665 del Tomo 88 del Diario. Segundo: Notificar esta calificación al presentante y al Juzgado autorizante del mandamiento, haciéndoles saber que la calificación negativa que precede, extendida por el Registrador que suscribe, podrá (...) Olivenza, trece de Octubre del año dos mil dieciséis La registradora interina (firma ilegible) Fdo. María José Mateo Vera».

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. C. G. y doña A. T. H. interpusieron recurso el día 11 de noviembre de 2016 mediante escrito en el que alegan lo siguiente: «Hechos Primero: (...) Segundo: (...) Tercero: Entendemos humildemente que la calificación efectuada por la Sra Registradora no es ajustada a derecho, dichos sea con los debidos respetos, toda vez que el cauce idóneo para la inscripción registral es el expediente de dominio por reanudación del tracto sucesivo interrumpido, toda vez que los promotores del expediente no adquirieron la finca rústica objeto del expediente del titular registral (don J. B. Z.), sino de doña J. B. C., esto es, efectivamente ha existido una

interrupción en la sucesiva cadena de transmisiones, al haber existido una interrupción en la cadena de transmisiones del inmueble. Cuarto: Por otro lado la calificación de la Sra. Registradora entra en el terreno de las especulaciones al manifestar que doña J. B. C. bien pudiera ser causahabiente del titular registral, cuando ello no se encuentra acreditado. Por otro lado, tal y como consta en el Auto n.º 364/2009, de fecha 15 de Octubre de 2009, se entregó copia del escrito y documentos a doña J. B. C. como persona de quien procede la finca, y del mismo modo se citó por edictos a los desconocidos causahabientes de don J. B. Z., cumpliéndose con lo establecido en la regla 3.ª del artículo 201 de la Ley Hipotecaria (Por error la calificación objeto del presente recurso consigna la regla 3.ª del artículo 200 de la Ley Hipotecaria). Quinto: No estamos conformes con la calificación efectuada, puesto que ha existido una interrupción en la cadena de transmisiones, siendo el procedimiento utilizado (Expediente de Dominio sobre reanudación del tracto) el cauce legal idóneo, no existiendo a juicio de esta parte motivos para rechazar el mismo, ya que la calificación entra en el terreno de las especulaciones y conjeturas al manifestar que: «En la inscripción primera de dicha finca, obrante al Folio 57, del Tomo 469 del Archivo General, Libro 62 de los del término municipal de Almendral de fecha 30 de Junio de mil novecientos veintisiete, aparece inscrito el pleno dominio de dicha finca a favor de don J. B. Z., por título de agrupación formalizada en escritura pública autorizada en Barcarrota el día 15 de Mayo de mil novecientos doce, ante el Notario de aquella villa don Inocencio Hurtado Durán, por la esposa de dicho Sr. doña R. D. B. y sus cinco hijos J., M., L., M. y J. B. D., por lo que no es difícil pensar que del mismo modo y en aquella fecha se pudiera formalizar la escritura para la herencia de dicho Sr. a favor de los citados Sres. doña R. D. B., y sus cinco hijos, don J., doña M., don L., don M. y don J. B. D., persona de quien siendo adquirido el dominio el promotor del expediente parece ser heredera de uno de estos Sres. Extremos estos que es necesario aclarar para determinar si existe o no ruptura del tracto sucesivo. Siendo un extremo sujeto a la calificación del Registrador al ser obstáculo que surge del Registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Asimismo, tampoco queda claro que hayan sido citados los herederos del titular registral que aparecen mencionados en la inscripción 1.ª de dominio antes citada tal y como preceptúa la regla 3.ª del artículo 200 de la Ley Hipotecaria». No existe constancia de que los causahabientes del titular catastral, don J. B. Z. formalizaran las correspondientes escrituras públicas de aceptación y partición de la herencia de éste, y a mayor abundamiento, doña J. B. C., no es causahabiente del mismo, puesto que el mismo tenía cinco hijos llamados J., M., L., M. y J. B. D., confundiendo la Sra Registradora a este último hijo del titular catastral con doña J. B. C., que es la persona que transmitió la finca rústica a los promotores del expediente. Por otro lado, no es cierto que no hayan sido citados los herederos del titular registral, ya que el Auto n.º 364/2009 de fecha 15 de Octubre de 2009 en su Hecho Segundo da por acreditada que existió traslado del escrito presentado a doña J. B. C., a fin de que en el plazo de diez días pudiera comparecer en el expediente y efectuar las alegaciones que tuviera por conveniente, así como se citó por edictos a los desconocidos causahabientes del titular registral don J. B. Z. a los mismos fines. Sexto: En relación a los otros defectos de carácter subsanable, esta parte ha presentado el oportuno escrito ante el Juzgado de 1ª Instancia de Olivenza, a fin de que por el mismo se proceda a la subsanación. Documentación acompañada (...) A los anteriores hechos resultan y son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho Primero: Artículos 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 273 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Segundo: Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 29 de Agosto de 1.983 (...), según la cual una de las finalidades del Expediente de Dominio es la de que los titulares de fincas que con anterioridad habían ingresado en el Registro puedan reanudar el tracto sucesivo interrumpido al no haberse practicado alguna inscripción intermedia, y de esta manera obtener un título que acredite su derecho y sirva de base para extender el correspondiente asiento en los libros registrales (...).

IV

Mediante escrito, de fecha 5 de diciembre de 2016, la registradora de la Propiedad interina de Olivenza, doña María José Mateo Vera, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 20, 40, 201, 208 y 326 de la Ley Hipotecaria; 277, 279, 285 y 286 del Reglamento Hipotecario; 660 del Código Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2001, 22 de enero de 2011, 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, 19 de marzo de 2014, 24 de marzo y 29 de abril de 2015, 14 y 28 de abril y 10 de noviembre de 2016 y 3 de enero de 2017.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de un auto judicial declarando justificado el dominio en expediente para la reanudación del tracto sucesivo. La registradora considera que no consta la persona que transmitió a quien en el auto figura como transmitente del promotor para poder valorar si existe una verdadera interrupción del tracto sucesivo. También alega como defecto que tampoco queda claro que hayan sido citados los herederos del titular registral que aparecen mencionados en la inscripción de dominio. Los restantes defectos de la nota de calificación no son objeto de recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Para la resolución de este expediente, son relevantes las siguientes circunstancias de hecho:

- La finca se encuentra inscrita a favor de don J. B. Z., teniendo esta inscripción más de treinta años de antigüedad (año 1927).
- La inscripción de dicho titular se practicó en virtud de un título otorgado por sus herederos. Por tanto, consta en el Registro el fallecimiento del titular registral y la identidad de sus herederos.
- La persona de quien adquirieron los promotores, según el auto, es distinta de dichos herederos.

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, de 24 de junio (el 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 en este supuesto por aplicación de la mencionada disposición transitoria única, será de aplicación la norma contenida en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, según la redacción anterior a la expresada Ley de reforma, y sus concordantes del Reglamento de desarrollo.

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.

4. En cuanto al defecto relativo a la ausencia de expresión de la persona que transmitió a quien en el auto figura como transmitente del promotor, esta cuestión ya fue resuelta por esta Dirección General en Resolución de 22 de enero de 2011, que procede reiterar aquí, y en la que se afirmó que «de conformidad con el artículo 285 del Reglamento Hipotecario, no puede exigirse a quien promueva el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho, de modo que el Auto por el que se ordena reanudar el tracto es, por sí solo, título hábil para practicar la inscripción en cuanto determina la titularidad dominical actual de la finca. Por lo que no puede exigirse al promotor del expediente de reanudación de tracto la acreditación de la cadena previa y sucesiva de transmisiones intermedias, ni los nombres de las personas que transmitieron las fincas al transmitente inmediato de las mismas, aunque sí (...) del titular registral y de su cónyuge cuyo consentimiento sea necesario para la disposición del bien cuya titularidad pretenda reanudarse en el expediente de dominio».

Pero además en el presente caso se da la circunstancia de que en la propia inscripción de dominio del titular registral constan identificados quiénes son sus herederos, no coincidiendo estos con quien aparece en el auto como transmitente del promotor. Debe recordarse la doctrina sentada en las Resoluciones de 14 de abril y 10 de noviembre de 2016, conforme a las cuales, en los casos en los que el promotor del expediente adquirió, no de todos, sino sólo de alguno o algunos de los herederos del titular registral, sí que existe auténtica interrupción del tracto y por tanto, posibilidad teórica de acudir para solventarlo, tanto al expediente de dominio judicial del ya derogado artículo 201, si la pretensión se hubiera promovido antes del 1 de noviembre de 2015, como al nuevo expediente notarial del nuevo artículo 208, si se promueve tras dicha fecha.

5. Por último hay que abordar la cuestión de la ausencia de citaciones a los herederos del titular registral. Como ya afirmó esta Dirección General en la Resolución de 10 de mayo de 2001, «el titular registral si vive, ha de ser citado en el expediente; pero no ocurre lo mismo con los causahabientes del titular registral cuya inscripción es de más de 30 años, pues a éstos no se refiere el artículo 202, párrafo 1.º, de la Ley Hipotecaria, y ello es lógico, pues no pueden pretender la protección registral quienes no se han acogido a ella inscribiendo su adquisición; por tanto, su protección ha de entenderse incluida en la citación genérica a las personas ignoradas a las que se cita por edictos. Y si bien en los documentos judiciales el Registrador puede, y debe, apreciar si se han cumplido los trámites del procedimiento en cuanto protegen a los titulares registrales, para evitar su

indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española, en este caso la citación realizada es suficiente para la práctica de las operaciones registrales oportunas».

Por tanto, constando en el presente caso la citación por edictos a los desconocidos causahabientes del titular registral, don J. B. Z., y teniendo la inscripción más de treinta años de antigüedad, el defecto no puede ser mantenido.

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

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, 6 de febrero de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.