

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

19350 *RESOLUCIÓN de 23 de septiembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Tomás Alarcón Zamora y don Julio Gómez García, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Motilla del Palancar, doña María Ángeles Hernández Toribio, a inscribir un auto dictado en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo registral de una finca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Eva María López Moya, en nombre y representación de don Tomás Alarcón Zamora y don Julio Gómez García, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Motilla del Palancar, doña María Ángeles Hernández Toribio, a inscribir un auto dictado en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo registral de una finca.

Hechos

I

Seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Motilla del Palancar expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de una finca, finalizó el mismo con auto dictado el 24 de mayo de 2002 por el que se declaraba justificado el dominio de don Tomás Alarcón Zamora para su sociedad de gananciales con su esposa doña Juana Saiz Alarcón y de don Julio Gómez García con carácter privativo, por mitad y proindiviso entre ellos, del dominio sobre una finca urbana sita en Quintanar de la Orden, calle Santa Lucía, sin número de orden, ni constancia de su superficie, inscrita bajo el número 1.975, al folio 243 del libro 21 de dicho municipio.

Resulta de dicha resolución, en concreto del primero de los hechos, que el promovente alegó «los hechos que estimó oportunos» si ninguna precisión sobre cuáles fueran. Del segundo de los hechos que se acordó citar «como titular registral a herederos de María Prats Alarcón». Consta en el segundo de sus fundamentos jurídicos que el solicitante ha acreditado mediante la documental aportada la adquisición del dominio de la finca a tenor del artículo 609 del Código Civil, por lo que procede declarar justificado el dominio del solicitante sobre dicha finca y decretar la cancelación de las inscripciones contradictorias, conforme a lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria. Ninguna otra referencia aparece en dicha resolución sobre cual fuera el título de adquisición justificado.

No resulta del expediente a nombre de quien figura inscrita la finca y tan solo del informe de la registradora se deduce que lo está a nombre de doña María Prats Alarcón, de quien la heredó doña Isabel Royo Prats y que la transmitió por documento público a los promotores del expediente.

II

Presentado testimonio del referido auto en el Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar, fue objeto de la siguiente calificación: «Denegada la inscripción del expediente de dominio, por no constar la ... del mismo, y no haber tracto interrumpido. Hechos. 1.º El auto de expediente de dominio fue presentado en el Libro Diario en la fecha y número que consta

en el cajetín sobre el mismo. 2.º Que en el mismo el Secretario de dicho Juzgado Número uno de Primera Instancia de Motilla de Palancar no expresa que sea firme al testimoniarlo. 3.º Que de dicho expediente y del título que alegan los promotores se deduce que los mismos adquirieron la finca por compra a doña Isabel R. P., como heredera de la titular registral, doña María P. A. Fundamentos de Derecho. 1.º No se expresa la firmeza del auto, en virtud del artículo 283 del Reglamento Hipotecario, en desarrollo de lo establecido por el artículo 201, regla 6.ª de la Ley Hipotecaria. 2.º Si a través del expediente de dominio, puede inscribirse unos inmuebles a favor de persona que afirma lo ha adquirido de los herederos del titular registral. 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 el entablado; b) porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral, se va a hacer posible una declaración dominical contraria a el pronunciamiento en el que no ha intervenido el favorecido por dicho pronunciamiento; c) porque, contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo, se hace posible la inscripción en virtud de un auto que declara la exactitud del título adquisitivo por el promotor, siendo así que el título puede estar consignado en el documento privado. Estas excepciones justifica una comprobación minuciosa del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar un cauce para la vulneración de las garantías legales de la enajenación de bienes de incapaces o de derechos de terceros (al permitir una disminución de los supuestos ordinarios que se prescriben como garantía de aquellos), o para la elusión de las obligaciones fiscales. Teniendo en cuenta los citados hechos y Fundamentos de Derecho, se ha suspendido la inscripción del expediente de dominio por no constar la firmeza de conformidad con el artículo 283 del Reglamento Hipotecario, y se ha denegado el mismo por no haber tracto interrumpido. La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra la calificación negativa cabe recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la notificación de la calificación negativa, por los trámites establecidos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Motilla del Pal a 8 de julio de 2002. La Registradora. María de los Ángeles Hernández Toribio».

III

Por la Procuradora de los Tribunales, doña Eva María López Moya, en nombre de don Tomás Alarcón Zamora y don Julio Gómez García, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que el propio auto en su parte dispositiva señala expresamente que «firme esta resolución, expídase testimonio de la misma y entréguese al solicitante para que le sirva de título para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido...». Que dicho defecto (la no expresión de que en el testimonio de la firmeza del auto) de conformidad con lo establecido en los artículos 253 de la Ley Hipotecaria y los concordantes de la misma y su Reglamento, motivaría la mera suspensión en espera de la subsanación del defecto. 2.º Que con referencia a la inexistencia de ruptura del tracto sucesivo que impide la inscripción del auto dictado en el Expediente de Dominio, la fundamentación jurídica de la calificación que se recurre no contiene los necesarios argumentos que justifiquen la decisión de denegar la inscripción, contradiciendo el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, lo cual produce indefensión, ya que expuesta la causa de la denegación, se desconocen los preceptos y resoluciones judiciales o de la Dirección General

en las que la Registradora fundamenta su decisión. Que no se dan, por tanto, las circunstancias, otras veces puestas de manifiesto por esta Dirección General de que no existe ruptura de tracto al estar en mano de los transmitentes el otorgamiento del título necesario para las sucesivas inscripciones de las transmisiones operadas, pues en este caso la persona de quien traen causa los recurrentes no podía, al otorgamiento de la escritura pública de venta, otorgar el título sucesorio necesario para verificar la inscripción de su titularidad dominical en el Registro de la Propiedad por carecer de legitimación para ello, con lo que faltando la inscripción a su favor, al adquirir los recurrentes se ha roto claramente el tracto sucesivo para cuya reparación prevé únicamente dos medios de la Ley Hipotecaria y en el presente caso, se ha optado por el expediente de dominio. Que hay que añadir que desde que verificó la inscripción a favor de la actual titular registral han transcurrido más de cincuenta años, habiendo fallecido los herederos. Que proviniendo el bien adquirido por los recurrentes de persona distinta al titular registral, y sin que dicha persona de quien traen causa tuviera en sus manos a la hora de efectuar la transmisión y menos aún cuando se inicia el expediente, ya que había fallecido, el otorgamiento de documento que permitiera la inscripción a su nombre, existe una clara ruptura del tracto sucesivo por lo que la denegación de la inscripción del auto recaído en el expediente de dominio es contraria a derecho. Que en apoyo de dichas pretensiones, además de los artículos 201 siguientes y concordantes de la Ley Hipotecaria y de su Reglamento se invoca la Resolución de 22 de mayo de 1995. Que no se dan las circunstancias en este caso de que no exista ruptura del tracto al estar en mano de los transmitentes el otorgamiento del título necesario para las sucesivas inscripciones de las transmisiones operadas. Por lo que es imposible que los promotores del expediente sin saber las personas que actualmente tengan la representación y derechos derivados de las sucesivas sucesiones.

IV

La Juez del Juzgado de Primera Instancia, n.º 1 de Motilla del Palancar, informó: 1.º Que el auto que sirve de título justificativo del dominio de la parte activa era firme en el momento en que se expidió el testimonio que la parte actora presentó ante el Registro de la Propiedad, de conformidad con los artículos 283 del Reglamento Hipotecario y 201.6.^a de la Ley Hipotecaria. En la parte dispositiva del mencionado auto se hace constar que «firme que sea esta resolución, expídase testimonio de la misma y entréguese al solicitante para que le sirva de título para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido». Por Providencia de 20 de junio de 2002, no habiéndose interpuesto recurso de apelación en tiempo y forma, se declaró la firmeza del auto de 24 de mayo de 2002. 2.º Que del expediente de dominio se desprende que don Tomás A. Z. y don Julio G. G. adquirieron la finca objeto de autos no de los herederos del titular registral, sino tan sólo de uno de ellos, que a su vez adquirió la finca en virtud de documento privado que recogía las operaciones particionales realizadas entre todos los herederos del titular registral, documento no susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad. Por ello se consideró que existía una interrupción del tracto sucesivo.

V

La Registradora de la Propiedad informó: I. Que rectifica la nota de calificación en cuanto al primero de los defectos señalados, esto es la falta de firmeza del auto. II. Que confirma la nota de calificación en cuanto al segundo de los defectos; esto es no haber interrupción del tracto sucesivo. 1.º Que la finca fue adquirida por los promotores en documento público a doña Isabel R. P., la cual había adquirido la misma por herencia de sus padres en documento privado. Por tanto, adquiere por compra en escritura pública del heredero del titular registral. 2.º Que teniendo en cuenta los artículos 39 y 40 de la Ley Hipotecaria, y teniendo en cuenta que lo que falta es tan sólo un título intermedio para poder reanudar el tracto registral de la finca, cual es la herencia del titular registral, artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 101 del Reglamento Hipotecario, el hecho de que la herencia se haya realizado en documento privado y no pueda acceder al Registro no supone que haya ruptura del tracto, pues dichos herederos pueden conforme al artículo 80 del Reglamento Hipotecario, protocolizar ante Notario dichas operaciones particionales, a las que se acompañe de conformidad con los artículos 14 de la Ley Hipotecaria y 76 y 78 del Reglamento Hipotecario, los certificados de defunción y de Registro de Actos de Última Voluntad junto al título sucesorio. Que dicho defecto no se puede obviar mediante un expediente de dominio, dado el carácter excepcional del mismo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.279 del Código Civil; 3.º, 20, 40 a) y 200 de la Ley Hipotecaria; 209.1 de su Reglamento, y las Resoluciones de 18 de marzo de 2000 y 4 de enero de 2002.

1. Rectificada su calificación por la registradora en lo que al primero de los defectos de la nota en que la plasmara se refiere, queda limitado el recurso al segundo de los motivos por los que rechazó la inscripción del auto aprobatorio del expediente de dominio, la inexistencia de interrupción en el tracto sucesivo registral que requiriera de tal expediente para su reanudación.

2. Es doctrina reiterada de este centro directivo que el expediente de dominio tiene un carácter excepcional como recurso jurídico por medio del cual se puede obtener la inscripción de la titularidad de una finca ya inmatriculada en atención a argumentos que la nota de calificación recoge tomándolos de resoluciones como la de 18 de marzo de 2000.

Y es que la inexactitud registral que tenga su origen en el hecho de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria tal como la configura el apartado a) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, no tiene como medio de subsanación indistintamente cualquiera de los que ese mismo apartado de la norma legal enumera: la toma de razón del título correspondiente, la reanudación del tracto sucesivo conforme a lo dispuesto en el título VI de la propia Ley o, por último, la resolución judicial ordenando la rectificación.

En la medida en que la inexactitud derive de la falta de acceso al Registro de la última de las relaciones jurídicas en la cadena de adquisiciones, la que deriva el derecho del titular registral al titular real, será la inscripción de esa concreta transmisión el recurso adecuado para solucionar el problema. A tal fin, y si como en tantas ocasiones ocurre el obstáculo está en la insuficiencia formal del título para lograrlo, podrá el adquirente ejercitar la acción que le confiere el artículo 1.279 del Código Civil para adecuar la forma del negocio a las exigencias del artículo 3.º de la Ley Hipotecaria. Por el contrario, cuando el problema deriva de la falta de inscripción de otra relación jurídica previa, aquella de la que derive el derecho del transmitente de quien ahora interesa la inscripción o de otras previas, se impone el distinguir entre la omisión de la o las inscripciones de títulos previos perfectamente inscribibles, cuya solución está en la presentación de esos títulos a inscripción por iniciativa de cualquiera de las personas legitimadas para solicitarla de conformidad con el artículo 6.º de la Ley Hipotecaria, de aquellos otros en que tales transmisiones no constan documentadas o no lo están de acuerdo a las exigencias que el principio de legalidad registral impone. En este supuesto de auténtica ruptura del tracto puede acudir a cualquiera de los medios legales previstos para lograr su reanudación, entre los que se encuentra el expediente de dominio (cfr. artículo 200 de la Ley Hipotecaria).

3. Un caso como el presente, en el que por más que la parquedad de datos del auto objeto de calificación sea clamorosa resulta, y así se reconoce por recurrente e informantes, el actual titular de la finca y promovente del expediente la adquirió de una de las herederas de los titulares registrales, no cabe confundirlo con el que contemplaba la Resolución de 4 de enero de 2002, en el que todos los herederos de dichos titulares eran transmitentes. Aquí quien ha transmitido es una de las varias herederas de aquellos. En el primero de los casos no puede entenderse interrumpido ese tracto registral cuando la propia legislación hipotecaria admite la inscripción directa del negocio translativo otorgado por todos los herederos del titular registral (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria en relación con el 209.1.º de su Reglamento), en tanto que en el segundo, desde el momento en que existe una partición de herencia previa son diferenciables dos títulos sucesivamente necesarios para la inscripción, aquella partición y la posterior transmisión por quien en ella resulte adjudicatario de la finca. Ya no está en manos del actual titular subsanar las deficiencias formales del primero de ellos por la vía del artículo 1.279 del Código Civil pues no tiene acción directa más que frente a su vendedora, no frente a los coherederos de la misma y cuyo consentimiento sería necesario para esa protocolización del cuaderno particional privado que la propia registradora considera necesaria, salvo que ésta tenga una idea de lo que es una protocolización incompatible con las exigencias del artículo 3.º de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación objeto del mismo.

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, 23 de septiembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Motilla del Palancar.