

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

19119 *Resolución de 28 de septiembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Mogán, por la que se suspende la inscripción de una sentencia declarativa de dominio.*

En el recurso interpuesto por don F. T. S., abogado, en nombre y representación de don H. G., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Mogán, doña Concepción Esther Ramírez Deniz, por la que se suspende la inscripción de una sentencia declarativa de dominio.

Hechos

I

Mediante sentencia firme dictada el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de San Bartolomé de Tirajana se estima la demanda interpuesta en nombre de don H. G. contra don A. G. S. (fallecido), sucediéndole procesalmente sus hijos doña Adelaida, don Antonio, doña Clara Isabel, doña María del Carmen y doña María Cayetana G. J., así como contra doña M. C. J. R., don J. P. S. y doña H. A. S.; se declara que don H. G. es dueño y legítimo propietario de la finca registral 4.722 del Registro de la Propiedad de Mogán; se declara justificada a favor de don H. G. la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la finca reseñada; y se ordena la inscripción de la titularidad de don H. G. sobre la citada finca y la cancelación de las inscripciones contradictorias.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Mogán testimonio de la referida sentencia, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento que lo es sentencia que dicta en 6 de febrero de 2009, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Uno de los de San Bartolomé de Tirajana, dimanante de procedimiento ordinario número 536/2007, que motivó el asiento de presentación número 1630, practicado a las 13,45 horas del día 1 de los corrientes, al folio 189 vuelto del Diario 17; y tras examinar los antecedentes del Registro, se suspende la inscripción de dicho documento, al observarse los siguientes defectos: No puede inscribirse el documento citado pues se trata de una interrupción de tracto sucesivo, que debe ser inscrita con el mandamiento dimanante de un expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Aunque la demanda de este procedimiento se haya dirigido contra los titulares registrales (herederos de don A. G. S. y contra su esposa doña M. C. J. R.), la sentencia dictada en procedimiento declarativo solo valdría para reanudar el tracto en el supuesto en que también hubiesen sido demandados quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante, y en que se interesase la realidad, validez y eficacia de dichos títulos intermedios, pero entonces no se trataría ya propiamente de reanudación de tracto, pues a través de la sentencia recaída se estaría inscribiendo toda la titulación intermedia. En la reanudación del tracto han de tenerse en cuenta los intereses de terceros intermedios y no solo los del titular registral, lo que exige una tramitación especial (citación por edictos, intervención del Ministerio Fiscal...) que no se cumple en el juicio ordinario. En el presente procedimiento la demanda también se ha dirigido contra doña H. A. S. y don J. P. S. pero sin expresarse de quién adquieren estos señores. Y por otro lado, indicar que no resulta de la sentencia el título material (acto o contrato) que legitima a don H. G. como propietario de la finca

indicada. Y es que la inscripción de reanudación de tracto no es sólo del dominio sino de una adquisición. Fundamentos de Derecho: Conforme a los artículos 24 de la Constitución Española, artículos 2, 20, 40, 201, 202 a 204 de la Ley Hipotecaria; artículos 100, 286 y 295 del Reglamento Hipotecario; artículos 222 y 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de abril de 2003, confirmada por sentencia de 27 de Enero de 2.004 del Juzgado de Primera Instancia Número Setenta y dos de Madrid. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente (...) Mogán, a 5 de Abril de 2.011. La registradora (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos de la registradora).»

III

Instada la calificación sustitutoria, la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, doña Beatriz Casero Villar, confirmó en todos sus extremos la nota de calificación extendida por doña Concepción Esther Ramírez Deniz, mediante acuerdo de 28 de abril de 2011.

IV

La nota de calificación confirmada mediante calificación sustitutoria es objeto de recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado mediante escrito de 27 de mayo de 2011, suscrito por don F. T. S. en representación de don H. G., en el que hace constar: que si bien es cierto que la Ley Hipotecaria regula el procedimiento excepcional de expediente de dominio, no es menos cierto que no es el único que contempla y se permite para rectificar el Registro, enumerando el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en su apartado a), junto al expediente de dominio, la resolución judicial que ordene la rectificación; que el juicio ordinario seguido y finalizado por una resolución judicial, sentencia firme, ordenando la inscripción de la titularidad de don H. G. es perfectamente válido conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, como resulta de lo previsto en el artículo 2 de la misma Ley; que el procedimiento ordinario, al ser contradictorio, tiene al menos las mismas garantías que el expediente de dominio puesto que la demanda se dirigió contra los titulares registrales, que son los que deben obtener la salvaguarda registral; que no está facultado el Registro para decidir e imponer qué tipo de causante o procedimiento deben seguir las personas para obtener la rectificación registral, de modo que siempre que se dé cumplimiento a lo previsto en la Ley Hipotecaria procede la inscripción; que sorprende que la calificación negativa se haya basado en la defensa de unos presuntos terceros intermedios, que pudieran incluso no existir si los titulares registrales han vendido a los señores S., vendedores de la finca a su vez al demandante, don H. G. y que va contra la propia Ley Hipotecaria que establece que a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos existen y pertenecen a su titular, de modo que los intereses de los posibles terceros intermedios no deben ser objeto de protección registral; que es mayor la garantía que ofrece un procedimiento declarativo ordinario contradictorio frente al expediente de dominio, que no tiene efectos de cosa juzgada, pudiendo las partes posteriormente acudir al declarativo correspondiente conforme al artículo 284 del Reglamento Hipotecario; que es de aplicación el artículo 100 del Reglamento Hipotecario; que el demandante acreditó suficientemente además que disfruta del uso y pacífica posesión del apartamento, apareciendo de forma pública y notoria como propietario del mismo; por lo que se refiere a que no resulta de la sentencia el título material que legitima a don H. G. como propietario de la finca, según la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de diciembre de 2005, no es necesario aportar, para lograr la inscripción, el título material, el o los documentos de los que resulte la existencia y contenido de aquel título material, una vez que la sentencia los reconozca como causa del dominio que declara, siendo la misma por sí sola suficiente a

tal fin si el testimonio en cuya virtud se inscriba los contiene; que en el procedimiento interpuesto no sólo se interesaba en su suplico la inscripción de la finca a nombre del demandante, sino que además se pedía que se declarase a don H. G. legítimo propietario de la finca, se ordenase la inscripción, la cancelación de las inscripciones contradictorias y las costas, siendo, por tanto, un suplico más amplio de lo permitido en el procedimiento de expediente de dominio de reanudación de tracto.

V

La registradora titular del Registro de la Propiedad de Mogán, doña Concepción Esther Ramírez Deniz, emitió informe el día 13 de julio de 2011, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución española; 1274 a 1277 del Código Civil; 3, 9, 20, 40, 201, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria, y 100, 286 y 295 de su Reglamento; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de enero de 1993, 8 de febrero de 1996, 31 de julio de 1998, 11 de septiembre de 2001, 20 de abril de 2002, 7 de abril de 2003, 28 de abril de 2005, 11 de julio de 2008 y 15 de julio y 9 de diciembre de 2010.

1. Se presenta en el Registro de la Propiedad testimonio de una sentencia por la que, en juicio ordinario seguido contra el titular registral y otros, se declara la propiedad de una finca a favor del demandante, la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la finca, la inscripción a nombre de aquél y la cancelación de las inscripciones contradictorias.

La registradora suspende la inscripción porque, tratándose de una interrupción de tracto sucesivo, procede el expediente de reanudación de tracto y no el juicio declarativo seguido contra el transmitente y contra el titular registral, y por no resultar de la sentencia el título material (acto o contrato) que legitima al demandante como propietario de la finca.

2. El primer defecto debe mantenerse. Esta Dirección General ha señalado reiteradamente que, aunque la cuestión no es de fácil resolución, pues, a favor de considerar que una sentencia declarativa en juicio seguido contra el último transmitente y el titular registral puede eludir el expediente de reanudación de tracto podría alegarse que el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo 1.a) permite la rectificación del Registro por resolución judicial. Ahora bien, los argumentos a favor de la tesis negativa han de prevalecer, a partir de los siguientes razonamientos: a) la reanudación del tracto sucesivo interrumpido tiene en dicho artículo 40 un tratamiento específico; b) por la relatividad de la cosa juzgada, la declaración de propiedad se hace exclusivamente contra el demandado, pero no contra terceras personas (cfr. artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); y, c) conforme a la legislación hipotecaria, para la reanudación del tracto, tanto por expediente de dominio como por acta de notoriedad, han de tenerse en cuenta otros intereses, además de los del titular registral (de ahí que en las actuaciones intervenga el Ministerio Fiscal y que no baste que el titular del asiento contradictorio consienta en estas actuaciones la reanudación para que no fueran necesarios otros trámites –cfr. artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 286 y 295 de su Reglamento).

En consecuencia, aunque la demanda se haya dirigido contra el titular registral, la sentencia dictada en procedimiento declarativo sólo valdría para reanudar el tracto en el supuesto en que aparecieran como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante, y en que se pidiese la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos esos títulos traslativos intermedios. Además en este caso, como puede advertirse, lo que se estaría haciendo al inscribir la sentencia sería inscribir todos los títulos intermedios, con lo que el supuesto no sería propiamente reanudación de un tracto interrumpido.

3. El segundo defecto también debe ser confirmado. En efecto, también ha reiterado este Centro Directivo que no basta, para obtener la inscripción de una Sentencia, con que se haga constar en ella que procede estimar la demanda, declarar el dominio, practicar la inscripción y cancelar la inscripción contradictoria, sino que debe concretarse, además cuál es el título por el que se adquirió su derecho. En el Registro se inscriben actos o contratos de trascendencia real (cfr. artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria), y así lo exige la distinta protección del derecho, según que la adquisición se haya realizado a título oneroso o gratuito.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 28 de septiembre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.