

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13245** *Resolución de 19 de septiembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Leganés n.º 2, por su negativa a inscribir un acta de notoriedad.*

En el recurso interpuesto por el abogado don A. G. G., en representación de doña S. S. C. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Leganés número 2, don Galo Rodríguez Tejada, por su negativa a inscribir un acta de notoriedad.

#### Hechos

##### I

Mediante acta autorizada por el notario de Leganés, don Joaquín Osuna Costa el 3 de mayo de 2012, se solicitó la declaración de notoriedad de la titularidad dominical de la requirente, doña S S. C., respecto de una finca registral que había adquirido en virtud de un documento privado de compraventa (que no se adjunta al acta por haberse extraviado) a una compañía mercantil disuelta de pleno derecho, según resulta de certificación del Registro Mercantil, por aplicación de la disposición transitoria sexta, número 2, del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. Tras haberse practicado las pruebas oportunas, el notario declaró la notoriedad de los hechos que se narraban en el acta, entre los que se incluía la adquisición a título de compraventa por la instante de la finca 27.516 del Registro de la Propiedad de Leganés número 2.

##### II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Leganés número 2 la copia del acta de notoriedad fue calificada negativamente, mediante nota de 26 de mayo del año en curso, en los siguientes términos: «... Se observa el siguiente defecto: La reanudación del tracto sucesivo interrumpido por los motivos expuestos requiere aprobación judicial del acta de notoriedad referida. Fundamentos de Derecho: El artículo 200 de la Ley Hipotecaria dice que «La reanudación del tracto sucesivo interrumpido se verificará mediante notoriedad o expediente de dominio.» Y el artículo 203 de la Ley Hipotecaria dice: «Las actas de notoriedad a que se refiere el artículo 200 se tramitarán con sujeción a las reglas establecidas en la legislación notarial y a lo prescrito en las siguientes: 7º.–Practicadas las diligencias y las pruebas que el notario considere convenientes para comprobación de la notoriedad pretendida, hayan sido o no propuestas por el requirente, dará por terminada el acta, haciendo constar si, a su juicio, está suficientemente acreditado el hecho. 8º.–En caso afirmativo, el notario remitirá copia literal y total de dicha acta al Juzgado de Primera Instancia del partido donde radique la finca. El juez, oyendo al ministerio fiscal, apreciará la prueba y las diligencias practicadas, que, en caso necesario, podrá ampliar para mejor proveer, y si estuviere conforme con lo actuado, lo notificará así al notario, al cual remitirá testimonio de su resolución para que se protocolice. Si el juez no estuviera conforme, su resolución será apelable en ambos efectos por el requirente, sustanciándose la apelación por los trámites que para los incidentes previene la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por todo lo expuesto, se suspende la inscripción. No se toma anotación preventiva de suspensión, por no haber sido solicitada. Contra esta (...) Leganés, a 26 de mayo de 2012. El registrador interino. (Firma ilegible y sello del Registro)».

## III

Notificada la anterior calificación, por parte de don A. G. G., en representación de doña S. S. C., se interpuso el correspondiente recurso en base a las siguientes alegaciones: «1.<sup>a</sup> Dice la calificación que suspende la inscripción, que «se observa el siguiente defecto: la reanudación del tracto sucesivo interrumpido por los motivos expuestos requiere aprobación judicial del acta de notoriedad referida», y seguidamente, como fundamentos de Derecho se remite a los artículos 200 y 203 de la Ley Hipotecaria. Pero es que, dicha remisión e intento de aplicación de dichos preceptos legales (artículos 200 y 203 de la Ley Hipotecaria) es errónea y no ajustada a derecho (sic), por lo siguiente: ambos preceptos se refieren expresamente y son de aplicación exclusivamente a los casos de «reanudación del tracto sucesivo interrumpido», siendo entonces cuando se requieren diversos trámites intermedios y finalmente aprobación judicial impuestos por el artículo 203. El artículo 203 dice: «Las actas de notoriedad a que se refiere el artículo 200...» y dicho artículo 200 dice: «La reanudación del tracto sucesivo interrumpido...» Pero ahí está el error del registrador (sic): en este caso no existe y no se ha dado interrupción de tracto sucesivo y por tanto, no es precisa su reanudación (no siéndole, por tanto, aplicables dichos dos artículos 200 y 203, de la Ley Hipotecaria), ya que mi poderdante, doña S. S., adquirió su dominio directamente de la titular registral, la Inmobiliaria Incosa, que fue la constructora y vendedora, que es la actual y única titular registral, y la que, en su declaración de obra nueva y división de propiedad horizontal, dio al Catastro Regional el nombre de mi poderdante doña S. S. como propietaria del 100 % de la finca, como puede verse y queda probado con la certificación catastral unida por el notario al acta de notoriedad. Ahora bien, «según reiterada doctrina científica y jurisprudencial, ha de entenderse que solo ha existido verdadera y propia interrupción del tracto registral cuando la adquisición del dominio no ha tenido lugar directamente del titular inscrito. Así, en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de mayo de 1998 y de 15 de noviembre de 1990 se establece que el expediente de dominio (y por analogía, el acta de notoriedad de dominio) reanudador del tracto únicamente sirve de cauce a la inscripción en aquellas hipótesis en que la adquisición por el promotor no trae causa directa de un titular inscrito... ya que uno de los requisitos básicos para que el expediente pueda cumplir su función es que se haya producido una ruptura en el tracto registral de la finca y no una sucesión de titularidades inmediatas, como aquí sucede al haber adquirido el promotor del expediente directamente del titular registral». En estos términos tan rotundos y claros se pronuncia un auto de fecha 1 de diciembre de 1998 de la Audiencia Provincial de Salamanca. Y otra Resolución de esa misma Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 7 de enero de 2000, se pronuncia en el mismo sentido. 2.<sup>a</sup> No puede decirse, ni dice el registrador calificador, que la considerable demora de mi poderdante, la compradora doña S. S. C., en solicitar la inscripción de su dominio en el Registro de la Propiedad y otorgar para ello previamente el acta de notoriedad, pueda considerarse interrupción del tracto sucesivo que precisa la reanudación prevista en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria. No existe ni en la legislación hipotecaria, ni en ninguna otra que conozcamos, ningún precepto que fije un plazo determinado para inscribir cualquier transmisión de dominio y el consiguiente cambio de titular registral, con el efecto derivado de que una demora, cualquiera que sea su duración, suponga una interrupción del tracto sucesivo que deba reanudarse. Si el nuevo dueño ha adquirido su propiedad directamente del último titular registral, sin ninguna otra transmisión en el intermedio, como ocurre en este caso, no ha existido ni puede apreciarse interrupción del tracto sucesivo, ni puede ser exigible su reanudación. 3.<sup>o</sup> Al no ser aplicable a este caso el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, no haberse tramitado este acta de notoriedad a los fines de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, y no existir en el Registro de la Propiedad ninguna inscripción contradictoria que deba cancelarse, no será de aplicación el artículo 204 de la Ley Hipotecaria que impide la inscripción hasta pasados treinta años de la inscripción contradictoria a cancelar, y será, por tanto, inscribible de inmediato. 4.<sup>o</sup> Siendo el acta de notoriedad un instrumento público protocolizado por

un notario, su finalidad, formalización y efectos deben regirse por la legislación notarial. Pues bien, el artículo 209 del Reglamento Notarial de 2 de junio de 1944, en su nueva redacción dada por Decreto 23/10/1967, de 22 de julio (BOE del 25/9/67), establece muy claramente: «Las actas de notoriedad tienen por objeto la comprobación y fijación de hechos notorios sobre los cuales pueden ser fundados y declarados derechos y legitimadas situaciones personales o patrimoniales con trascendencia jurídica.» «4.–El notario, si del examen y calificación de las pruebas y del resultado de las diligencias estimare justificada la notoriedad pretendida, lo expresará así, con lo cual quedará concluida el acta». «Por acta de notoriedad podrán legitimarse hechos y situaciones de todo orden, cuya justificación, sin oposición de parte interesada, pueda realizarse por medio de cualquier otro procedimiento no litigioso. La declaración que ponga fin al acta de notoriedad será firme y eficaz por sí sola e inscribible donde corresponda, sin ningún trámite o aprobación posterior». En base a esta norma legal, es el notario, y no el registrador, quien tiene la facultad y a quien corresponde examinar y apreciar los hechos y las pruebas y declarar justificada la propiedad, siendo su criterio el que debe prevalecer y al que debe atenerse el registrador, inscribiendo. Es obvio que el requisito impuesto por el registrador en este caso, de que se solicite y se obtenga aprobación judicial (que comporta trámites previos de informe y conformidad del Ministerio Fiscal y otros), es absolutamente opuesto a este precepto del Reglamento Notarial, que ha de ser el que rija las actuaciones notariales, sus consecuencias y efectos. 5º.–Por consiguiente, frente al criterio del registrador calificador, el recurrente entiende que no son aplicables a este caso los artículos 200 y 203 de la Ley Hipotecaria, ni los trámites que imponen, por no estar en este caso ante una reanudación el tracto sucesivo interrumpido, mientras que sí es plenamente aplicable el artículo 209 del Reglamento Notarial referido al acta de notoriedad, que tratamos de inscribir, con sus plenos efectos que la hacen firme y eficaz, por sí sola, e inscribible donde corresponda, sin ningún trámite o aprobación posterior».

#### IV

Por parte del registrador de la Propiedad recurrido se emitió el correspondiente informe y se mantuvo su nota de calificación.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 3, 40, 200 y 203 de la Ley Hipotecaria; 209 del Reglamento Notarial; 272, 288 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 400 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital; Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3ª, de 20 de mayo de 2008, y entre otras, las Resoluciones de este Centro Directivo de 15 de noviembre de 1990, 22 de mayo de 1995, 30 de mayo de 1998, 23 de septiembre y 12 y 14 de noviembre de 2003, 23 de mayo de 2007 y 17 de febrero de 2012.

1. En el presente recurso se plantea la viabilidad de un acta de notoriedad como vehículo para la inscripción de una titularidad dominical adquirida en base a un contrato privado de compraventa, figurando la finca concernida inscrita a nombre del vendedor.

Son también datos relevantes los siguientes:

El titular registral es una compañía mercantil anónima, que según se acredita con certificación del Registro Mercantil, ha quedado disuelta por aplicación de la disposición transitoria sexta del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

El título material que se pretende suplir con el acta de notoriedad es un contrato de compraventa otorgado por la sociedad que aparece en el Registro como dueña y la requirente del acta.

El acta de notoriedad presentada, no se tramita de conformidad a lo previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, alegando el recurrente que su tramitación se ha realizado conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial y pretendiendo que un acta de notoriedad pueda ser título inscribible por sí sola sin ningún trámite o aprobación posterior, con lo que

olvida que el párrafo último de la antigua redacción del artículo 209 del Reglamento Notarial, en el que funda su recurso fue anulado por la Sentencia de la Sala 3.ª del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008 que señaló que dicho párrafo «no se correspondía con las previsiones legales, estableciendo el artículo 203 de la Ley Hipotecaria la necesidad de aprobación judicial de las actas de notoriedad a que se refiere, disponiendo el artículo 204 de dicha Ley que las actas de notoriedad tramitadas a fines de reanudación del tracto sucesivo solo podrán inscribirse cuando las inscripciones contradictorias tengan más de treinta años de antigüedad, sin haber sufrido alteración».

2. Si bien es cierto que esta Dirección General ha declarado reiteradamente que no cabe acudir a los medios de reanudación de tracto sucesivo interrumpido cuando no existe interrupción de tracto por haber adquirido el promotor del expediente o el requirente del acta directamente del titular registral mediante documento privado, siendo lo procedente acudir en estos casos al medio ordinario de elevación a escritura pública por parte del vendedor y comprador, esta doctrina, aun siendo la regla general, no es aplicable a aquellos supuestos en que, como aquí ocurre, resulta de una dificultad extraordinaria obtener la titulación ordinaria del titular registral cuando este ya no existe tal como publica el Registro de la Propiedad, por haberse extinguido y cancelado su hoja registral según el Registro Mercantil. En casos de dificultad excesiva que daría lugar a formalismos inadecuados, esta Dirección General ya ha señalado que en determinadas circunstancias, como por ejemplo cuando habían fallecido los herederos del vendedor como los del comprador, «justifican sobradamente la suficiencia del expediente –y lo mismo debe entenderse para el acta de notoriedad– para hacer posible la reanudación del tracto, si no se quiere perpetuar la discordancia registral, al exigir para rectificarla, una cadena desproporcionada de formalismos (Resolución de 22 de mayo de 1995). O bien, según dice la Resolución de 23 de septiembre de 2003, cuando el promotor del expediente había adquirido en escritura pública y su transmitente había adquirido en documento privado particional, otorgado junto con los herederos del titular registral, es admisible el expediente de reanudación de tracto sin necesidad de elevar a público el previo documento privado porque no está en manos del actual titular de la finca subsanar las deficiencias formales del citado documento. Y lo mismo entendió la Resolución de 23 de mayo de 2007 en un supuesto similar.

Por tanto, en supuestos de excesiva dificultad para la elevación a público del documento privado, este Centro ya ha admitido la reanudación de tracto sucesivo por el medio supletorio del expediente de dominio –y lo mismo habría que entender respecto al acta de notoriedad con aprobación judicial–. Y podría aplicarse esta misma doctrina de la dificultad excesiva, en supuestos como el aquí planteado, en que la sociedad que figura como titular registral en el Registro de la Propiedad se ha extinguido y cancelado su hoja en el Registro Mercantil, lo que no deja de constituir una discordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad jurídica extrarregistral adicional a la que representa la propia transmisión que se pretende acreditar e inscribir. Porque, en definitiva la interrupción de tracto existe no solo cuando falta uno de los eslabones del tracto sucesivo, sino también cuando el último eslabón registral no permite pasar al actual sin una dificultad extraordinaria, en cuyo caso, el tracto también está interrumpido por razón de esa dificultad. Y sin que ello suponga desvirtuar la doctrina de esta Dirección General en supuestos en que fácilmente puede utilizarse la titulación ordinaria para resolverlos, debiendo en cambio admitirse soluciones más flexibles cuando se dan supuestos excepcionales de dificultad extraordinaria, a los cuales tampoco es ajeno el artículo 272 del Reglamento Hipotecario, cuando prevé el expediente de dominio no solo cuando se carezca de título escrito de dominio sino también cuando el que se tuviera no fuera inscribible por cualquier causa entendida como de difícil solución aplicando la titulación ordinaria, según se ha indicado.

3. Lo que ocurre es que actualmente, el artículo 400 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital prevé un procedimiento más sencillo y directo para la formalización de actos jurídicos tras la cancelación de la sociedad, por parte de los liquidadores o por el juez del domicilio, que hará innecesario, en principio, acudir a los

procedimientos de reanudación de tracto sucesivo interrumpido, pues dice: «1. Para el cumplimiento de requisitos de forma relativos a actos jurídicos anteriores a la cancelación de los asientos de la sociedad, o cuando fuere necesario, los antiguos liquidadores podrán formalizar actos jurídicos en nombre de la sociedad extinguida con posterioridad a la cancelación registral de esta. 2. En defecto de liquidadores, cualquier interesado podrá solicitar la formalización por el juez del domicilio que hubiere tenido la sociedad».

Por tanto, dicho precepto permite (podrá) utilizar un procedimiento para la formalización de esos actos anteriores a la cancelación de los asientos de la sociedad extinguida, mediante la intervención de los liquidadores o en su defecto mediante la solicitud de formalización por el juez del domicilio que hubiere tenido la sociedad, a los que puede acudir el recurrente en lugar del acta de notoriedad sin aprobación judicial, porque lo que no es posible es la inscripción de un acta de notoriedad, por sí sola, sin aprobación judicial.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto en los términos indicados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 19 de septiembre de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.