

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

7819

RESOLUCIÓN de 24 de febrero de 2006, la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Pilar Pérez Izquierdo, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Valencia de don Juan a la inscripción de un auto judicial declarando justificado el dominio en un expediente sobre reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Letrada, doña Sonia San Primitivo Arias, en representación de doña Pilar Pérez Izquierdo, frente a la negativa del señor Registrador de la Propiedad de Valencia de don Juan a la inscripción de un Auto Judicial declarando justificado el dominio en un expediente sobre reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Hechos

I

Mediante escrito de fecha de 24 de noviembre de 2004, doña Sonia San Primitivo Arias, en representación de doña Pilar Pérez Izquierdo, interpuso recurso gubernativo contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Valencia de don Juan a la inscripción del Auto número 386/04 de 28 de junio del Juzgado de Primera Instancia número 4 de León por el que se declaraba justificado el dominio a favor de doña Pilar Pérez Izquierdo sobre la finca registral número 4437 del Registro de la Propiedad de Valencia de don Juan, procediendo la reanudación del tracto interrumpido y la consiguiente inscripción de la citada finca a favor de la solicitante, con cancelación de la inscripción contradictoria que resulte.

II

Presentado testimonio de dicho Auto en el Registro de la Propiedad de Valencia de don Juan, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente auto por los siguientes defectos:

No ser el expediente de dominio título hábil para practicar la inscripción en el presente caso, ya que la promotora del mismo, doña Pilar Pérez Izquierdo, adquiere directamente de la titular registral, Epifania Izquierdo del Amo, por herencia, con lo que lo precedente sería otorgar escritura de herencia, pues dicho expediente solamente sería apropiado cuando faltasen dos o más transmisiones, conforme a los artículos 201 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de enero de 2004, 3 de Mayo de 2003, 18 y 20 de junio de 2002, 27 de Julio de 2001 y 18 de Marzo de 2000, entre otras.

Y no acreditarse las circunstancias personales de doña Pilar Pérez Izquierdo, conforme a los artículos 9, 4 de la Ley Hipotecaria y 51, 9 del Reglamento Hipotecario.

No se tomó anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada expresamente.

Contra esta calificación podrá interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes a contar de la notificación de la presente calificación, sin perjuicio del derecho a instar el cuadro de sustituciones a que se refiere el artículo 275bis de la Ley Hipotecaria, o del ejercicio de cualquier medio de impug-

nación que se entienda procedente, artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria. Valencia de don Juan, a 25 de Octubre de 2004.» Firmado: El Registrador de la Propiedad: don Carlos Ignacio Herrero Ruiz.

III

Mediante escrito de fecha de 24 de noviembre de 2004, doña Sonia San Primitivo Arias, en representación de doña Pilar Pérez Izquierdo, interpuso recurso gubernativo contra dicha calificación, alegando los siguientes hechos:

1. Que la finca objeto del expediente la finca urbana, casa de planta baja y una altura, sita en Valderas, calle Valderrana número 4, finca registral 4437 del Registro de la Propiedad de Valencia de don Juan figuraba inscrita a nombre de doña Epifania Izquierdo del Amo, titular del pleno dominio de la finca por título de donación, según escritura otorgada en Valderas el día 19 de Mayo de 1905, ante el Notario, don Gaspar Burón y López, según la inscripción 3.^a de fecha de 27 de Mayo de 1905, según certificación del Registro de la Propiedad de Valencia de don Juan, que se acompaña al escrito de recurso.

2. Dicha vivienda ha pertenecido a doña Pilar Pérez Izquierdo por voluntad y desde el traslado a la ciudad de Valladolid de don Epifania Izquierdo del Amo, fallecida abintestato en dicha ciudad, el día 13 de junio de 1967, cuyo certificado de defunción se acompaña al escrito.

3. Por los herederos de doña Epifania Izquierdo del Amo no se realizó ni la declaración de herederos ni la posterior adjudicación de la herencia ni cualquier operación sucesoria oportuna.

4. Actualmente, y salvo doña Pilar Pérez Izquierdo, todos los hijos de doña Epifania han fallecido, dejando descendencia cuatro de ellos (en total, siete herederos indirectos, en el sentido de ser los nietos de la titular registral). Dichos herederos conocían y aceptaron la voluntad de sus padres y abuela, consintiendo que doña Pilar Pérez Izquierdo ostentara la propiedad del inmueble indicado.

5. En su momento los herederos de doña Epifania, sus hijos, no quisieron efectuar las operaciones sucesorias necesarias para llevar a cabo la inscripción de la herencia. Igualmente los nietos de doña Epifania tampoco han querido realizar operación sucesoria alguna respecto de sus padres, y consecuentemente, de su abuela, por lo que la finca sigue estando inscrita a nombre de doña Epifania Izquierdo del Amo. doña Pilar Pérez Izquierdo no tiene poder ni autoridad para obligar a los actuales herederos de doña Epifania Izquierdo del Amo a realizar las operaciones sucesorias de sus padres.

A los expresados hechos son de aplicación los siguientes fundamentos de derecho:

En cuanto a la alegación del señor Registrador de no ser el expediente de dominio título hábil para practicar la inscripción en el presente caso, ya que la promotora del mismo, doña Pilar Pérez Izquierdo, adquiere directamente de la titular registral, Epifania Izquierdo del Amo, por herencia, que ninguno de los artículos señalados de la Ley Hipotecaria ni del Reglamento Hipotecario establecen que sea necesaria la falta de dos o más inscripciones. Únicamente se indica que la reanudación del tracto sucesivo interrumpido se verificará mediante acta de notoriedad o expediente de dominio, y que cuando la inexactitud del Registro proviniere de no haber tenido acceso alguna relación jurídica inmobiliaria la rectificación tendrá lugar mediante la reanudación del tracto sucesivo, como se ha hecho en el presente caso.

Aún así, considerándose cierto que bastaría con que una sola relación jurídica no hubiera tenido acceso al Registro debe tenerse en cuenta que realmente falta más de una inscripción intermedia, pues ni se inscribió el

fallecimiento de la titular registral ni, posteriormente, se inscribió el fallecimiento de sus hijos (herederos directos), por lo que no solo haría falta otorgar la escritura de herencia de doña Epifania Izquierdo del Amo, sino que también haría falta otorgar la de cada uno de los hijos fallecidos.

Que tal y como se desprende de la Ley Hipotecaria, la única forma de concordar el Registro y la realidad sería inscribir todos los títulos que dejaron de inscribirse en el Registro de la Propiedad hasta llegar al actual que se pretende inscribir, pero que como ello no sería posible en la mayor parte de los casos, tanto la Ley como el Reglamento permiten algunos medios de reanudación de la vida registral de la finca, entre los que está el expediente de dominio.

En segundo lugar el título que se pretende inscribir es un auto judicial recaído en el expediente de dominio por el que se declara justificado que doña Pilar Pérez Izquierdo es la titular del citado inmueble. Que el Registrador no puede entrar a valorar la decisión del Juzgado de Primera Instancia número 4 de León, en la que también ha intervenido el Ministerio Fiscal en defensa de la legalidad, pues ello supondría desautorizar al Juez; además el Registrador invadiría la esfera judicial que no le corresponde; que el tracto está interrumpido y por lo tanto procede el expediente de dominio.

Que el auto cuya inscripción ha sido denegada ha ordenado la cancelación de las inscripciones contradictorias y que en este caso, la inscripción contradictoria que aparece en el Registro de la Propiedad es la de doña Epifania Izquierdo del Amo, de fecha de 27 de Mayo de 1905, por lo tanto tiene más de treinta años de antigüedad, si bien el titular de la misma no pudo ser citado por haber fallecido si han sido citados en forma legal todos sus herederos que no han formulado reclamación ni oposición activa como se dice en el hecho cuarto del auto.

Cita la recurrente como fundamento legal la Resolución de la DGRN de fecha de 18 de junio de 2002. Que según dicha Resolución es doctrina reiterada de este Centro Directivo que tratándose de calificación de documentos judiciales, el Registrador debe limitarse a las obstáculos que surjan del Registro y a los defectos formales del propio documento, sin entrara valorar sobre el acierto intrínseco de la decisión judicial que en aquellos se contiene, pues, ello supondría interferirse en la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales (cfr. artículos 117 del Constitución Española, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario).

Que tratándose de un auto recaído en expediente de dominio por el que se ordena reanudar el tracto registral sobre determinada finca a favor del promotor, auto que según el artículo 206 de la Ley Hipotecaria es título hábil para tal inscripción, huelgan todas las alegaciones del Registrador en el sentido de que, de los documentos aportados con el auto se deriva una conclusión sobre la titularidad dominical actual de la finca en cuestión distinta a la que sirve de fundamento de la declaración judicial contenida en dicho Auto. Aún cuando así fuere, el título inscribible es el solo Auto, y como este ordena la inscripción a favor del promotor y tiene aptitud lega para provocar tal asiento, el Registrador ha de estar y pasar por tales declaraciones y practicar la inscripción solicitada.

Finalmente, que es cierto que el expediente de dominio es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, si bien ninguno de los motivos por los que la Dirección General estima que es excepcional dicho procedimiento es aplicable al presente caso: Que en el presente supuesto han sido citados los herederos de la titular registral sin formular reclamación ni oposición alguna y que no se ha pretendido eludir el pago del impuesto sucesorio al estar prescrito, por lo que se han cumplido todas las formalidades legales.

En definitiva se solicita la inscripción solicitada por los motivos expuestos.

En cuanto a la segunda de las razones por las que se suspende la inscripción: Por no acreditarse las circunstancias personales de doña Pilar Pérez Izquierdo, debe señalarse en primer lugar que sería un defecto subsanable; en segundo lugar que si bien dichas circunstancias no aparecen reflejadas en el Auto, sí lo están en el resto de los documentos aportados al procedimiento; y en todo caso se completa por este escrito y se señalan las circunstancias personales de la recurrente.

IV

El Registrador de la Propiedad emitió informe con fecha de 11 de diciembre de 2004, elevando el expediente a este Centro Directivo para su Resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 14, 18, 20, 40, 82, 100 y 201 de la Ley Hipotecaria; el artículo 80 y concordantes del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de noviembre de 1990, 12 de marzo de 1999, 7 de enero de 2000, 18 de marzo de 2000, 27 de julio de 2001, 1 de abril de 2003, 15 de noviembre de 2003, 5 de Noviembre de 2004 y 12 de Mayo de 2005, entre otras:

1. La cuestión que se discute en el presente recurso es la posibilidad de reanudar el tracto sucesivo interrumpido, por medio del oportuno expediente de dominio, cuando la actual propietaria es heredera del último titular registral o si por el contrario en este caso procede la inscripción directa a favor de la misma mediante la correspondiente presentación de los documentos sucesorios.

2. La cuestión ya está resuelta por la Dirección General, pues como ha señalado este Centro Directivo en reiteradas ocasiones (véase Resoluciones citadas en los vistos) no cabe acudir al expediente de reanudación de tracto, cuando no existe propiamente tracto interrumpido. Esto ocurre en los supuestos en los que el promovente del expediente es heredero o causahabiente del titular registral, incluso cuando adquirió de los herederos del titular registral (Resolución de 15 de Noviembre de 2003), en definitiva cuando existen o pueden existir los títulos intermedios que justifican la titularidad civil extrarregistral a su favor, como ocurre en el supuesto de hecho de este recurso. La razón es el carácter excepcional y supletorio de este expediente respecto de los supuestos de rectificación de inexactitud registral contemplados en la legislación hipotecaria que considera como supuesto normal el de la aportación del título correspondiente (cfr. art. 40 a) 1.º de la Ley Hipotecaria).

3. Por otra parte la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento seguido entra en el ámbito de la calificación registral (véase artículo 100 Reglamento Hipotecario) sin que ello signifique en absoluto entrar en la validez, corrección o justicia de la decisión judicial, extremo éste que queda al margen de las competencias calificadoras de los registradores.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del Registrador.

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, 24 febrero de 2006.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Valencia de don Juan.

7820

RESOLUCIÓN de 24 de marzo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre depósito de las cuentas anuales de «Manufacturas de Estambre, S. A.».

En el expediente 11/05 sobre depósito de las cuentas anuales de «Manufacturas de Estambre, S. A.».

Hechos

I

Solicitado en el Registro Mercantil de Alicante el depósito de los documentos contables correspondientes al ejercicio 2004 de «Manufacturas de Estambre, S.A.», el titular del Registro Mercantil n.º I de dicha localidad, con fecha 21 de octubre de 2005, acordó no practicarlo por haber observado los siguientes defectos:

«1. El anuncio de convocatoria publicado en el Borme -15 de junio-, no cumple el requisito de ser anterior en quince días a la fecha de celebración de la junta. Art. 97 L.S.A.

2. Existe contradicción entre la fecha de la primera y segunda convocatoria que consta en la certificación según la publicación del BORME y periódico -29 de junio de 2005 en primera convocatoria y al día siguiente en segunda-, en la certificación del acuerdo de la Junta dice: «con fecha 29 de junio de 2005, en segunda convocatoria». Art. 6 RRM.

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 15.º del R.R.M. contando la presente nota de calificación con la conformidad del cotitular del Registro.».

II

La sociedad, representada por su apoderado D. Francisco Payá Martí, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación el 25 de noviembre de 2005 alegando: 1.º) Que el defecto señalado en el n.º 1 de la nota de calificación no puede erigirse en causa de denegación de la inscripción, puesto que la junta fue celebrada el día 29 de junio de 2005, habiendo transcurrido desde entonces -y con exceso- el plazo de caduci-