

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12632 *Resolución de 28 de octubre de 2015, 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 de Puerto de la Cruz, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto recaído en expediente de dominio para reanudación de tracto.*

En el recurso interpuesto por doña P. G. R., abogada, en nombre y representación de don J. J. M. A., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Puerto de la Cruz, doña María Luisa Martín Moreno-Torres, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto recaído en expediente de dominio para reanudación de tracto.

Hechos

I

Mediante auto, dictado el día 19 de marzo de 2015 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Puerto de la Cruz, en procedimiento de expediente de dominio para la reanudación de tracto número 341/2013, se ordenó la segregación de un trozo de la finca registral número 2.332 del Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, y su posterior inscripción a nombre de don J. J. M. A., promotor del expediente.

II

Presentado testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz Examinado el precedente documento que ha sido presentado con el asiento 1.237 del Diario 44º, previa calificación practicada por doña María Luisa Martín Moreno-Torres, Registradora de la propiedad de Puerto de la Cruz, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se han observado los siguientes defectos de carácter subsanable que impiden la práctica de las operaciones solicitadas y que deberán subsanarse dentro del plazo del asiento de presentación: Hechos: 1.–Se presenta Testimonio de Auto expedido el día treinta de abril de dos mil quince por el secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Puerto de la Cruz, en Procedimiento de Expediente de Dominio para la Reanudación de Tracto 347/2013, ordenado la segregación de un trozo de la finca 2.331 (sic) y su posterior inscripción a nombre de don J. J. M. A. 2.–Con anterioridad se ordenó la anotación preventiva de Incoación de Expediente de Dominio para la Reanudación de Tracto, presentado la demanda de don J. M. A. de fecha dieciséis de julio de dos mil trece por la que según la demanda presentada: a) Con fecha 30 de Junio de 1.966, don J. M. E., casado con doña M. C. A. D., compra a doña M. C. P. Z., un trozo de terreno de la finca conocida como (...) en Puerto de la Cruz de tres áreas, diez centiáreas, equivalentes a trescientos diez metros cuadrados. Es la parcela número cinco del Proyecto de Urbanización. b) Con fecha 18 de noviembre de 1966, se eleva a escritura pública el anterior documento privado, escritura autorizada por el Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas, don Marcos Guimerá Peraza, con el número 5.988 de protocolo. c) Con fecha 10 de febrero de 1997, fallece doña C. A. D., sin haber otorgado testamento, y según Acta de Notoriedad autorizada por el Notario de Puerto de la Cruz, don Fernando Arturo Martínez Ceyanes, el día veintidós de septiembre de mil novecientos noventa y siete, con el número 1.990 de protocolo, fueron declarados herederos de la causante a su viudo, don J. M. E. y a sus tres hijos, doña M. C., doña C, y don J. J. M. A. d) Con fecha 13 de mayo de 2002, fallece

don J. M. E. y bajo testamento que había otorgado ante el notario del Ilustre Colegio de Las Palmas, don Vicente Nieto Olano, el día diecisiete de noviembre de mil novecientos noventa y siete, con el número 1.840 de protocolo, fueron declarados herederos del causante a sus tres hijos, doña M. C., doña C. y don J. J. M. A., por partes iguales entre ellos. 3.–Según el Registro: a) Doña C. P. Z. falleció el día 28 de julio de 1970 y fue heredada por sus cuatro hijos, doña M. C., doña M. N., don J. y don J. Y. P. b) Doña M. C. Y. P. falleció el día 15 de diciembre de 1988; don J. Y. P. falleció el día 4 de febrero de 1995; don J. Y. P. falleció el día 27 de noviembre de 1998 y Sor M. N. Y. P. falleció el día 10 de abril de 2001. c) A su fallecimiento devienen titulares de la finca 2.332 de Puerto de la Cruz, don J., don J. y doña C. Y. C. y doña M. N., don J. A., don J. M. y don F. Y. G., a título de herencia y por consolidación de Usufructo con Nuda Propiedad, según resulta de las inscripciones 4.^a, 5.^a, 6.^a, 7.^a y 8.^a y en la proporción que resulta de las mismas. 4.–Con fecha 9 de mayo de 2014 se interpuso Recurso ante la DGRN que fue desestimado con fecha 25 de julio de 2014. Fundamentos de Derecho: 1.–Se produce la interrupción del tracto sucesivo cuando, respecto de una finca inmatriculada, los sucesivos titulares del dominio no lo han inscrito, quedando interrumpido su historial hipotecario, y el titular actual, cuyo derecho traiga causa de los no inscritos, no puede instar la inscripción a su favor por vedársele la exigencia del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En el presente caso, sin embargo, no puede practicarse la inscripción, pues no nos hallamos ante un supuesto de interrupción de tracto, sino que, según resulta de la demanda en su día presentada junto al mandamiento que ordenó la anotación preventiva, se transmitió a los padres del demandante en documento privado una porción de la finca 2.332, previa segregación, por doña M. C. P. Z., titular entonces del pleno dominio de esta finca, que tras su elevación a público, no fue oportunamente inscrito. Sí se inscribió, en cambio, la partición de la herencia de la vendedora, y posteriormente la herencia de sus herederos, resultando los nietos de la primera titulares registrales en la actualidad de la totalidad de la finca, al no haberse efectuado la segregación de esta parcela número 5. No es el medio apropiado el expediente de dominio para rectificar el Registro, dice la resolución de la D.G.R.N. de 9 de octubre de 2000, si no existe una auténtica interrupción del tracto, al ser los promotores del expediente herederos de quien adquirió, por documento privado, del titular registral. Dado que los herederos suceden al causante en su posición jurídica, no hay más que un eslabón en el tracto que está interrumpido, por lo que la vía procedente para hacer constar en el Registro la titularidad de los promotores sería la inscripción de la venta que el titular registral realizó a favor del causante del promotor, y posterior herencia a favor de éste con pago del impuesto de sucesiones correspondiente. De forma que no nos encontramos ante un problema de interrupción, sino de falta de tracto, sin que sea el expediente de dominio la vía para lograr la inscripción de la venta y segregación que se produjo extrarregistralmente con anterioridad a la inscripción de la herencia, ya que en ningún momento se ha producido una ruptura en la cadena de titulares, sino que se ha adelantado la inscripción de la herencia de la vendedora a la inscripción de la venta y segregación (y posterior inscripción de la partición de la herencia de los padres del demandante, por la cual resultaría titular de la finca segregada), de forma que conforme al artículo 20 de la LH y 38 LH que regula el principio de legitimación registral, no pueden inscribirse los actos otorgados por la anterior titular sin que consientan a ello los actuales. Con estas circunstancias, por haberse adelantado a la inscripción de la escritura de compraventa y segregación la herencia de la vendedora, para lograr la inscripción de la porción segregada a favor de don J. J. M. A. será necesario: - Que siga un procedimiento declarativo del dominio de esa porción segregada contra los actuales titulares registrales (y en este caso la demanda también podría ser anotada- artículo 42 de la L.H.), - O que los herederos de la vendedora, reconozcan en escritura pública el dominio de los que en su día compraron, a lo que habrá que acompañar los títulos de partición de herencia de los mismos, para así lograr la inscripción del bien a nombre del demandante; pues si bien los herederos de los herederos de la vendedora no están protegidos por el artículo 34 de la LH por ser adquirentes a título gratuito, rige el principio de prioridad del artículo 17 LH que señala que: "Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier

título traslativo y declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real...”, estando además los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los Tribunales, que podrán rectificar su contenido por los medios previstos legalmente para ello (artículo 1.3 y 38 de la Ley Hipotecaria). Artículo 100 del Reglamento Hipotecario, Resolución de la DGRN de 7 de septiembre de 2009 y de 18 de junio de 2012, entre otras. 2.—Es necesario acompañar el Certificado del art. 437 del R.H. que acredita la naturaleza de la finca, pues solo en el caso de ser urbana podrá realizarse la segregación previa, ya que se estaría infringiendo en caso de ser rústica la unidad mínima de cultivo (art. 24 Ley de Explotaciones Agrarias); y en caso de no aportarse, al no constituir su falta defecto, se procederá como si fuera rústica, oficiándose a la Administración Agraria competente (artículos 78 y 80 R.D. 1093/1997, de 4 de julio). Las calificaciones negativas del registrador podrán (...) Puerto de la Cruz, a 1 de julio de 2015 La registradora (firma ilegible) Fdo: María Luisa Martín Moreno-Torres».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña P. G. R., abogada, en nombre y representación de don J. J. M. A., interpuso recurso en virtud de escrito, de fecha 4 de agosto de 2015, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: Que, a pesar de estar conforme con la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre el carácter excepcional del expediente de dominio para la reanudación del tracto interrumpido, en el presente caso se da el presupuesto de excesiva dificultad para la reanudación por la vía de la titulación ordinaria (Resoluciones de 24 de julio y 1 y 6 de agosto de 2012), dado que ya han fallecido tanto la parte vendedora, como la parte compradora, e incluso los herederos de la titular registral; Que el procedimiento de expediente de dominio se ha seguido contra todos los actuales titulares registrales, personándose en el procedimiento uno de ellos, sin mostrar oposición, y Que la posibilidad de que en los expedientes de dominio se reconozcan segregaciones y divisiones materiales ha sido reconocida en diversas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, como la de 25 de mayo de 2002.

IV

El registrador de la Propiedad accidental de Puerto de la Cruz, don Carlos Alfonso Tocino Flores, emitió informe el día 24 de agosto de 2015, previo traslado al Juzgado que expidió el auto, sin recibir contestación en plazo legal, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 17, 20, 34, 38, 40, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 17 del texto refundido de la Ley de suelo; 24 y 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias; 100, 272 y siguientes y 437 del Reglamento Hipotecario; 78 y 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de mayo de 2002, 23 de septiembre de 2003, 16 de marzo de 2006, 22 de junio de 2007, 18 de agosto de 2009, 8 de enero de 2010, 27 de enero, 4 y 24 de julio, 1 y 6 de agosto y 7 de diciembre de 2012, 1 de abril de 2013, 30 de abril, 25 de julio, 17 de octubre y 1 de diciembre de 2014 y 5 y 26 de mayo de 2015.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de inscribir un auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto de parte de una finca inscrita.

Esta misma cuestión ya fue analizada por este Centro Directivo en Resolución de 25 de julio de 2014, respecto de la posibilidad de practicar la anotación preventiva del mismo expediente de dominio. Ahora se presenta el testimonio del auto resolviendo dicho expediente, pero las circunstancias de hecho y de Derecho son idénticas.

Así, por lo que respecta al primer defecto señalado por la registradora (no tratarse de un supuesto de verdadera interrupción del tracto, sino de una anticipación de títulos otorgados posteriormente) debe confirmarse el mismo, reiterando los argumentos vertidos en la citada Resolución, en cuyo fundamento de Derecho segundo ya se expresó que: «Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los “Vistos”) que 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 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 aquéllos, 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. De ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición. (...) Es cierto que este Centro Directivo ha afirmado en ocasiones que dicha doctrina debe matizarse en determinados casos. Ahora bien no concurren en el supuesto que da lugar a la presente ninguna de las razones que ha llevado al Centro Directivo a aplicar una doctrina distinta a la señalada. Efectivamente, no estamos ante un supuesto (como el contemplado por las Resoluciones de 23 de septiembre de 2003) en el que el promotor del expediente carezca de acción para subsanar las deficiencias formales que pudieran afectar a su transmitente. Tampoco es un caso de extrema dificultad en la reanudación por vía de titulación ordinaria, como el contemplado por las Resoluciones de 24 de julio y 1 y 6 de agosto de 2012, que alega la recurrente, ni se está en la situación (Resoluciones de 22 de mayo de 1995 y 7 de diciembre de 2012) de que en el momento de iniciar el expediente la cadena de transmisiones no se hubiese documentado debidamente. Por el contrario, la inicial transmisión de la parcela segregada se encuentra debidamente documentada, y nada cambia el fallecimiento de la entonces titular registral y de los

compradores pues la respectiva cadena de transmisiones también lo está. En definitiva no hay una interrupción de tracto propiamente dicha, sino una falta de acceso al Registro de los títulos que documentan la adquisición del interesado».

2. Por lo que respecta al segundo defecto, la registradora altera el sentido del mismo respecto de la nota de calificación analizada en su día por la Resolución de 25 de julio de 2014. Así, en aquella nota, entendió exigible la licencia de segregación, al tratarse la finca cuyo tracto se reanuda de parte de una finca inscrita y aplicar la legislación aplicable al tiempo de la presentación del documento; asimismo, advertía que, siendo rústica la finca matriz, procedería el oficio a la administración agraria competente al amparo de los artículos 78 y 80 del Real Decreto 1093/1997.

Sin embargo, en la nota objeto del presente recurso, la registradora exige el certificado previsto en el artículo 437 del Reglamento Hipotecario para acreditar el carácter de urbana de la finca y, en otro caso, advierte de la puesta en marcha del mecanismo previsto en los artículos 78 y 80 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Es decir, la nota de calificación que es objeto del presente recurso parece tener en cuenta exclusivamente la normativa sobre unidades mínimas de cultivo ya que, de acreditarse el carácter de urbana de la finca, considera la segregación directamente inscribible sin necesidad de licencia.

Centrado el recurso exclusivamente en los defectos alegados en la nota de calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria) igualmente debe ser confirmado.

Tratándose la finca segregada de una finca rústica, cuestión que no ha sido discutida por la recurrente, lo más relevante, como ya señalaron las Resoluciones de 27 de enero de 2012 y 1 de diciembre de 2014, es el respeto a la unidad mínima de cultivo, cuestión que sí ha sido planteada por la registradora al prever la aplicación de los artículos 78 y 80 del Real Decreto 1093/1997 y, por tanto, la necesidad de recabar oficio de la administración agraria competente. Será dicha administración agraria competente, y no la autoridad municipal, la que valore las circunstancias concurrentes en el presente caso (teniendo en cuenta, sin duda, la fecha de otorgamiento de la escritura de segregación) para determinar la validez o nulidad de la segregación por debajo de la unidad mínima de cultivo, y la concurrencia o no de alguna de las excepciones previstas en la normativa agraria.

Procede, por tanto, confirmar igualmente este segundo defecto, en los términos expuestos.

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 octubre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.