

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1036** *Resolución de 28 de diciembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Chiclana de la Frontera n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de auto dictado por el Juzgado Mixto n.º 1 de Chiclana de la Frontera en un expediente de dominio de inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por don J. G. J. y doña J. C. R. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 1, doña María Carlota Martínez Rivera, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de auto dictado por el Juzgado Mixto número 1 de Chiclana de la Frontera en un expediente de dominio de inmatriculación.

Hechos

I

En auto dictado el 19 de febrero de 2018 por el juez de refuerzo del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 Chiclana de la Frontera, en el procedimiento expediente de dominio, inmatriculación 1083/2012, se declaró justificada la adquisición del dominio alegada por los promoventes –don J. G. J. y doña J. C. R.– sobre la finca urbana sita en la planta alta de la Carretera (...) señalada con el número de finca registral 52.988, «y se manda proceder a su inmatriculación en el Registro de la Propiedad (...)».

II

El día 26 de julio de 2018 se presentó en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 1, causando el asiento de presentación 818 del Diario 195, testimonio del auto expedido por la letrada de la Administración de Justicia del referido Juzgado, doña I. G. L.; y fue objeto de calificación negativa por la registradora, doña María Carlota Martínez Rivera, el día 23 de agosto de 2018, en la que aprecia los siguientes defectos:

«(...) 1.º De la búsqueda realizada en los libros de este Registro, y del propio Auto, resulta que la finca de la que se solicita la inscripción por «inmatriculación», es la que ya figura inscrita bajo el número 52.988, inscrita a nombre de los cónyuges Don A. B. P. y Doña M. M. P., con carácter ganancial, personas de quienes adquieren directamente los promoventes del expediente de dominio, según el apartado «Título» del Auto.

2.º En el Auto consta que los promotores del expediente adquirieron la finca directamente de los titulares registrales en el año 1.983, por lo que no habría interrupción del tracto.

3.º No consta en el testimonio presentado que se haya seguido el procedimiento previsto en el antiguo artículo 202 de la Ley Hipotecaria para los casos en que la última inscripción vigente de dominio tenga una antigüedad inferior a treinta años.

4.º No consta la firmeza del Auto.

5.º No se consignan las circunstancias personales de los promoventes que deben reflejarse en el asiento registral.

Fundamentos de Derecho

I. El fundamento jurídico del defecto apuntado bajo el número 1.º del hecho segundo resulta de que, figurando ya inscrita la finca de la que se solicita la inmatriculación, no sirve para la reanudación del tracto el procedimiento de expediente de dominio para inmatricular, al tener el expediente de dominio para la reanudación del tracto reglas específicas que no resultan cumplidas con el expediente inmatriculador. Es más, el trámite más importante de reanudación de tracto viene constituido por el llamamiento al procedimiento del titular registral anterior (o sus causahabientes), quien en el presente caso no consta ni siquiera que haya sido citado, por lo que el Auto declarando justificado el dominio no puede tener acceso al Registro. En los expedientes de reanudación de tracto sucesivo interrumpido, por cuanto constituyen excepción al principio de tracto sucesivo (Cfr. Art. 20 de la Ley hipotecaria), adquiere especial importancia el estricto cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria (en su anterior redacción), que regula los diversos supuestos de citación y participación del titular registral en los indicados expedientes, como norma protectora de sus derechos, atendiendo al efecto cancelatorio que implican de las inscripciones contradictorias (Cfr. Art. 286 del Reglamento hipotecario). Ello no es sino consecuencia del principio de legitimación registral, conforme al cual, a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular registral en la forma determinada por el asiento respectivo, y del más genérico principio constitucional de interdicción de la indefensión (Cfr. Art 24 de la Constitución).

II. Por lo que respecta al defecto apuntado bajo el número 2.º, siendo los transmitentes de los vendedores directamente los titulares registrales, no se entiende que haya interrupción del tracto, por lo que dichos titulares registrales o sus causahabientes, en su caso, deben otorgar la escritura pública correspondiente a favor de los compradores del contrato de compraventa, promotores del expediente.

Como actualmente recoge el artículo 208 de la Ley Hipotecaria y ya venían señalando numerosas resoluciones de la DGRN, no se entiende producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho objeto de la inscripción solicitada.

III. El fundamento jurídico del defecto apuntado en tercer lugar, resulta de la propia redacción del mismo.

IV. En cuanto al defecto apuntado bajo el número 4.º del hecho segundo, se fundamenta en la necesidad de firmeza de las resoluciones judiciales que provocan inscripciones en el Registro de la Propiedad recogida en los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 524-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Particularmente, en materia de expediente de dominio dispone el artículo 283 del Reglamento Hipotecario: «Declarado justificado el dominio, será necesario para que la inscripción se lleve a cabo, presentar en el Registro testimonio judicial bastante en que conste ser firme el auto, que se insertará literalmente.

V. Por último, el defecto apuntado bajo el número 5.º, como indica el artículo 51-9.ª a) del Reglamento Hipotecario, toda inscripción que se practique en el Registro a favor de persona física deberá expresar su nombre y apellidos, documento nacional de identidad, si es mayor de edad o edad que tuviera, si es soltero, casado, viudo, separado o divorciado, y de ser casado y afectar al acto o contrato a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico-matrimonial y el nombre, apellidos y domicilio del otro cónyuge; el domicilio y en su caso nacionalidad y vecindad civil.

Parte dispositiva

Por todo lo cual, el registrador de la propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y, en consecuencia, suspende su inscripción por causa de los defectos subsanables apuntados en el hecho segundo (...)

Contra esta calificación negativa puede (...).

III

Contra la anterior calificación don J. G. J. y doña J. C. R. interpusieron recurso el 28 de septiembre de 2018 en el que alegan lo siguiente:

«Hechos y fundamentos:

Primero. En fecha 26 de julio de 2018, bajo el asiento 818 del tomo 195 del Diario, los recurrentes presentaron ante el Registro de la Propiedad número 1 de Chiclana de la Frontera, el testimonio librado el día 5 de abril de 2018 por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado Mixto número Uno de Chiclana de la Frontera, Doña I. G. L., comprensivo del Auto dictado con fecha 19 de febrero de 2018 por el Juez de dicho Juzgado Don José Antonio Villegas Berenguer, dimanante del procedimiento de Expediente de Dominio Inmatriculación 1083/2012, en el cual se declara justificada la adquisición del dominio de la vivienda planta alta de la Carretera (...) de Chiclana de la Frontera, por los hoy recurrentes, y se ordena proceder a su inmatriculación.

Se aporta copia del testimonio del Auto judicial presentado (...)

Segundo. Dicho documento judicial presentado, fue objeto de calificación negativa, por haber observado la existencia de los siguientes defectos que impiden su despacho:

“1.º De la búsqueda realizada en los libros de este Registro, y del propio Auto, resulta que la finca de la que se solicita la inscripción por ‘inmatriculación’, es la que ya figura inscrita bajo el número 52.998, inscrita a nombre de los cónyuges Don A. B. P. y Doña M. M. P., con carácter ganancial, personas de quienes adquieren directamente los promovientes del expediente de dominio, según el apartado ‘título’ del Auto.

2.º En el Auto consta que los promotores del expediente adquirieron la finca directamente de los titulares registrales en el año 1.983, por lo que no habría interrupción del tracto.

3.º No consta en el testimonio presentado que se haya seguido el procedimiento previsto en el antiguo artículo 202 de la Ley Hipotecaria para los casos en que la última inscripción vigente de dominio tenga una antigüedad inferior a treinta años.

4.º No consta la firmeza del Auto.

5.º No se consignan las circunstancias personales de los promoventes que deben reflejarse en el asiento registral.”.

Se aporta calificación registral negativa (...)

Tercero. Respecto al primero de los motivos, esta parte alega lo siguiente:

Los titulares registrales de la finca han sido llamados en el procedimiento, pues fueron citados judicialmente mediante correo certificado con acuse de recibo, dándose por enterados, tal y como se acredita con la copia de los justificantes de correos (...)

Además el Edicto judicial, fue publicado en el BOP y en el periódico La Voz, tal y como se acredita mediante Diligencia de Ordenación que los da por presentados (...)

Cuarto. Sobre el segundo motivo, esta parte requirió en diversas ocasiones a la parte vendedora para otorgar la escritura pública de la vivienda, vendida según contrato privado de fecha 17 de marzo de 1983, hasta el punto de que interpusieron demanda de conciliación el 26 de noviembre de 1996 en la cual se les requería a los vendedores para que acudieran a Notaría a otorgar escritura pública de la compraventa de la vivienda

para proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad. Los demandados se allanaron a las pretensiones, pero no se personaron para la firma de las escrituras, a pesar de los innumerables requerimientos.

Quinto. Relativo al tercer defecto expuesto, el procedimiento judicial seguido para el dictado del Auto judicial se ha seguido conforme a lo previsto en el antiguo artículo 202 de la Ley Hipotecaria para los casos en que la última inscripción vigente de dominio tenga una antigüedad inferior a treinta años, tal y como se acredita con copia de la demanda judicial presentada el pasado 23 de noviembre de 2012, en los que se recoge en los Fundamentos de Derecho sobre el fondo dicho articulado.

Se aporta copia de la demanda presenta (...)

Sexto. En consecuencia el cuarto defecto referido, no tiene sentido alguno pues el testimonio del Auto presentado es totalmente firme, ya que en su página número 4 se expresa:

“Una vez firme este auto, expídase testimonio del mismo que se entregará a la parte promovente para su acceso al Registro de la Propiedad, advirtiéndole de la obligación que tiene de presentarlo ante la oficina Liquidadora para pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales que corresponda.”

Por lo tanto si dicho Auto no hubiese sido firme, el Testimonio presentado no se hubiese expedido, entendiéndose esta parte que dicho defecto no opera en la calificación efectuada.

Séptimo. Por último en cuanto al defecto quinto, las circunstancias de los promoventes son las siguientes:

Don J. G. J., mayor de edad, casado en régimen de gananciales con Doña J. C. R., provisto de número de D.N.I. (...), de nacionalidad española, con domicilio en (...)

Doña J. C. R., mayor de edad, casada en régimen de gananciales con Don J. G. J., provista de número de D.N.I. (...), de nacionalidad española, con domicilio en (...).

IV

El registrador de la Propiedad accidental de Chiclana de la Frontera número 1, don Francisco Manuel Álvarez Moreno, emitió informe el 4 de octubre de 2018 y, por mantener la calificación de la registradora titular en todos sus extremos, elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 3, 9, 18, 20, 38, 40, 82, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria (los tres últimos, en su redacción anterior a la entrada en vigor de la Ley 13/2015); 1218, 1225 y 1279 del Código Civil; 602 y siguientes y 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la disposición final quinta y la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de marzo, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; los artículos 51, 100, 272, 285 y 286 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 1990, 18 de marzo de 2000, 10 de mayo de 2001, 4 de enero de 2002, 23 de septiembre de 2003, 9 de marzo de 2004, 22 de diciembre de 2010, 22 de enero de 2011, 17 de febrero, 19 de abril, 1 y 6 de agosto, 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, 1 de abril y 10 de julio de 2013, 19 de marzo y 2 y 23 de octubre de 2014, 24 de marzo, 29 de octubre y 15 de diciembre de 2015, 8 de febrero, 14, 25 y 28 de abril, 6 de julio, 10 de noviembre y 21 de diciembre de 2016, 3 de enero, 6 de febrero, 8 de marzo y 13 de julio de 2017 y 30 de enero y 22 de marzo de 2018.

1. Cinco son los extremos que se discuten en el presente expediente: en primer lugar, si, tramitado un expediente de dominio para la inmatriculación de una finca, el auto

que declara justificado el dominio a favor del promotor del expediente y ordena «inmatricular» dicha finca puede servir para reanudar el tracto sucesivo interrumpido respecto de la misma cuando ésta ya ha accedido al Registro de la Propiedad; en segundo lugar, si existe efectiva ruptura de tracto sucesivo cuando los instantes del expediente adquirieron el dominio por título de compraventa directamente de los actuales titulares registrales; según el tercero de los defectos, no consta en el testimonio presentado que se haya seguido el procedimiento previsto en el derogado artículo 202 de la Ley Hipotecaria para los casos en que la última inscripción vigente de dominio tenga una antigüedad inferior a treinta años; en cuarto lugar, se exige acreditar la firmeza del referido auto para poder practicar la oportuna inscripción; y el último defecto se refiere a la exigencia de reseña de los datos identificadores y circunstancias personales de los propietarios del inmueble.

2. Con carácter preliminar, debe manifestarse este Centro Directivo respecto de la norma aplicable al presente supuesto. En este sentido, pese a ser un documento presentado en el Registro de la Propiedad correspondiente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio (el 1 de noviembre de 2015), debe aplicarse la disposición transitoria única según la cual los expedientes regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria ya iniciados en el momento de la entrada en vigor de la citada norma deberán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior. De tal forma que, en este supuesto, por aplicación de la mencionada disposición transitoria única, será de aplicación la norma contenida en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, según la redacción anterior a la expresada Ley de reforma, y sus concordantes del reglamento de desarrollo.

3. En relación con el primer defecto, no puede sino confirmarse la calificación. Si lo que se pretendía era la constatación registral del dominio adquirido sobre una finca ya inscrita sin cumplir las exigencias comunes derivadas del principio del tracto sucesivo, debió instarse la tramitación de un expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, y no un expediente de dominio para la inmatriculación de finca, pues éste carece de virtualidad para la finalidad pretendida, no solo por responder a presupuestos y finalidades distintas, sino también por estar sujeto a reglas y requisitos específicos que no resultan cumplidas con el expediente inmatriculador (vid. Resolución de 9 de marzo de 2004). En definitiva, el expediente inmatriculador no puede servir para reanudar el tracto, porque, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid. la Resolución de 1 de abril de 2013, entre otras citadas en el apartado «Vistos» de la misma), ambos expedientes tienen trámites esenciales que son radicalmente distintos, por lo que debe entenderse que la resolución judicial cuya calificación es objeto del presente recurso, no es congruente con el procedimiento seguido, siendo el registrador competente para calificar tal extremo a efectos del acceso de aquélla a los asientos del Registro (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario y Resolución de 22 de diciembre de 2010, entre otras).

4. Por lo que se refiere al segundo defecto, debe partirse de la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») en virtud de la cual el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca 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, reglas 3.^a y 4.^a, 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 aquellos, 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.

Como se ha reiterado por esta Dirección General, no hay verdadera interrupción del tracto cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos (cfr. Resoluciones de 18 de marzo de 2000, 17 de febrero de 2012 y 2 y 23 de octubre de 2014).

Esta doctrina, además, ha sido elevada a rango legal por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que da nueva redacción al artículo 208 de la Ley Hipotecaria cuya regla primera prevé que «no se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor haya de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos».

Como se afirmó en la Resolución de 23 de octubre de 2014, «se considera pues que dicha interrupción se produce cuando existen varios títulos pendientes de 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 documentar y aportar el título de adquisición. En este sentido además hay que recordar que la propia legislación hipotecaria reconoce la inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 209 del Reglamento Hipotecario)».

Las Resoluciones de 14 de abril y 10 de noviembre de 2016 matizaron esta doctrina para los casos en los que el promotor del expediente adquirió, no de todos, sino sólo de alguno o algunos de los herederos del titular registral. En tal caso sí que existe auténtica interrupción del tracto y, por tanto, posibilidad teórica de acudir para solventarlo, tanto al expediente de dominio judicial del ya derogado artículo 201, si la pretensión se hubiera promovido antes del 1 de noviembre de 2015, como al nuevo expediente notarial del nuevo artículo 208, si se promueve tras dicha fecha.

También debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012 o 24 de marzo de 2015) que admite el expediente de dominio, incluso en aquellos casos en que no hay verdadera ruptura de tracto, cuando la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, que daría lugar a formalismos inadecuados.

Las Resoluciones de 1 y 6 de agosto de 2012 y 24 de marzo de 2015 consideraron que en estos casos debe resolverse la cuestión conforme al artículo 272 del Reglamento Hipotecario, que permite al propietario acudir al expediente de dominio no sólo en el caso de carecer de título escrito de dominio, sino también en el caso de que, aun teniéndolo, no pudiera inscribirse por cualquier causa. También afirmaron que debe tenerse en cuenta el último párrafo del artículo 285 del Reglamento Hipotecario, que dispone que no se podrá exigir al promotor del expediente que determine ni justifique las

transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho. En este sentido se pronunció este Centro Directivo en Resolución de 15 de noviembre de 1990, según la cual: «No puede argumentarse haciendo distinciones imposibles entre «interrupción del tracto» y «ruptura de la sucesión de titularidades», ni cabe excluir el expediente de reanudación en aquellos casos -los más frecuentes- en que el titular real trae causa de titular registral a través de una cadena de transmisiones (...) no resulta procedente imponer al titular actual que promueva la formalización e inscripción de hechos, actos o contratos intermedios en que él no fuera parte (conforme artículo 285-III del Reglamento Hipotecario)».

En el caso de este expediente, debe tenerse en cuenta que los promotores del expediente adquirieron el dominio inmediatamente de los titulares registrales anteriores «a través de un contrato privado de compraventa de fecha 17 de marzo de 1983»; y alegan en sede de recurso que «interpusieron demanda de conciliación el 26 de noviembre de 1996 en la cual se les requería a los vendedores para que acudieran a Notaría a otorgar escritura pública de compraventa de la vivienda para proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad. Los demandados se allanaron a las pretensiones, pero no se personaron para la firma de las escrituras, a pesar de los innumerables requerimientos». Pero estas últimas alegaciones (que, por otra parte, debieran haberse hecho constar en el procedimiento), y las circunstancias que resultan de la documentación calificada, no permiten concluir que la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, pues no puede invocarse la imposibilidad de localización de los titulares registrales, y los promotores pueden lograr la inscripción de su derecho mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura de elevación a público del contrato privado de compraventa, bien de manera voluntaria o mediante la declaración de voluntad emitida por el juez en sustitución de los vendedores demandados (cfr. artículos 1279 del Código Civil y 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Por ello, en defecto debe ser confirmado.

5. Confirmados los dos primeros defectos invocados por el registrador, es innecesario abordar los tres restantes.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada en los términos expresados en los anteriores fundamentos jurídicos.

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 diciembre de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.