

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10152 *Resolución de 13 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad interino de Hoyos, por la que se suspende la inscripción de un acta de conclusión de expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por don Carlos Arriola Garrote, notario de Hoyos, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad interino de Hoyos, don Alfonso López Villarroel, por la que se suspende la inscripción de un acta de conclusión de expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Hechos

I

En acta autorizada ante don Carlos Arriola Garrote, notario de Hoyos, con fecha 27 de febrero de 2019, con el número 107 de protocolo, se concluyó el expediente de reanudación del tracto que había sido iniciado, ante el mismo notario, por otra acta de fecha 13 de diciembre de 2017, con el número 1.092 de protocolo, a requerimiento de don P. B. F., en relación con la finca registral número 1.731 del término de Santibáñez el Alto.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Hoyos, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada sobre la base de las siguientes consideraciones:

Hechos:

Con fecha 13 de marzo de 2.019, a las 09:45 h., se presenta en el Registro copia autorizada de escritura de acta de conclusión de expediente de dominio para la reanudación del tracto interrumpido, autorizada por el Notario de Hoyos Don Carlos Arriola Garrote, con el número 107 de protocolo, y que causa el asiento 1354 del diario 62

Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de las inscripciones solicitada en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho:

1.º El edicto publicado el 13-II-18 en el B.O.E. manifiesta que la persona que promueve el expediente y solicita la inscripción a su favor es Don G. B. F., cuando en el título se dice que actúa en representación de su hermano, Don P. B. F., quién pretende inscribir el dominio a su nombre, solicitando aclaración al respecto.

2.º Igualmente, y en relación al mismo edicto, éste se dirige nominalmente a la última registral de dominio, Doña J. B. M., añadiendo "... o, en su caso a sus ignorados herederos y a cualesquiera otras personas interesadas". Sin embargo, no se acredita el fallecimiento del titular registral, ni tampoco la condición e identidad de sus herederos, a

quienes se debería dirigir nominalmente el edicto, debiéndose manifestar, en caso contrario, que se procede a notificar el edicto de la forma realizada ante la imposibilidad de conocer las personas que son herederos del titular registral, o bien, que se ignora su paradero, razones que justifiquen la publicación del edicto como forma de notificación ante la imposibilidad de hacerlo de forma personal.

3.º No se determina en el expediente el contenido de las notificaciones realizadas, siendo ello calificable por el Registrador, para acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 203.1.5 LH.

4.º De acuerdo con el art. 203.1.5 LH, el Notario debe citar, reglamentariamente, entre otros, a la persona de quien procede el bien o a sus causahabientes, si fuesen conocidos, sin que tal requisito se haya cumplido, pues de la documentación aportada resulta que el bien procede de Don P. B. F., fallecido, habiéndose notificado genéricamente a los herederos del mismo siendo insuficiente, pues no se acredita la notificación a don J. B. F., heredero de quién procede el bien, según resulta acreditado, siendo ello obligatorio: siendo insuficiente la notificación genérica a los herederos de [sic].

Arts. 18 LH, 98 RH, 208 LH, 203 LH y doctrina DGRN (por todas, R. 23-IV-2018).

Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada.

Contra esta calificación (...).

Hoyos, a 28 de marzo de 2019.–El Registrador Interino (firma ilegible). F/do. Alfonso López Villarroel.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Carlos Arriola Garrote, notario de Hoyos, interpuso recurso el día 3 de abril de 2019 mediante escrito con base en los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primer defecto:

El edicto publicado en la fecha señalada en la nota de calificación (trece de febrero de dos mil dieciocho) es anterior a los dos que se incorporan en el expediente y que sí constan con los datos correctos del promotor. En el publicado en el BOE el catorce de enero de dos mil diecinueve figura como promotor Don P. B. F., al igual que en el publicado el seis de agosto de dos mil dieciocho. Don G. B. F. actuó como apoderado, si bien en el primero de los edictos aparece incorrectamente como promotor del expediente, siendo corregido en los dos edictos posteriores.

Segundo defecto:

La titular registral, Doña J. B. M., tenía inscrita la posesión con fecha de cuatro de noviembre de mil ochocientos setenta y nueve. Ello implica que, de nacer en la fecha de la inscripción, es decir, en el supuesto en que menos edad pudiera tener, hoy contaría 139 años, algo que excede de la expectativa de vida más longeva que pueda haber. Obviamente, desconociendo el dato acreditado documentalmente de su fallecimiento (Resolución de trece de julio de dos mil diecisiete, relativa a una [sic] auto judicial, inscrito sin dicho certificado, con doctrina que entiendo aplicable al caso presente) aunque sea fácil deducirlo por el tiempo transcurrido, no se conocen los de sus posibles herederos, de ahí que se recurra al edicto como medio de notificación, tal y como se deduce directa e inmediatamente del artículo 208.4 de la Ley Hipotecaria "sensu contrario".

La imposibilidad de hallar el paradero de los ignorados herederos resulta de la propia documentación, amén del largo tiempo transcurrido desde la apertura de la sucesión. Por otra parte, en el caso presente, como reconoce el registrador, sí se ha citado a sus "ignorados herederos" como tales, esto es, con los datos de que se disponen en el expediente al efecto.

Tercer defecto:

La transcripción de todas las notificaciones que la ley exige o permite, dentro del marco de actuación del notario, además de innecesaria, haría el expediente muy gravoso para el cliente, que podría entender un abuso en la documentación de los hechos de que da fe el notario. No fundamenta este defecto específicamente el registrador en ningún precepto, fuera del artículo 18 de la Ley Hipotecaria (calificación registral), 98 de su reglamento (en cuanto a documentos notariales) y artículos 208 y 203 de la misma ley, donde no hallo la exigencia de reproducir en el acta la cédula de notificación.

En el presente caso, bajo mi fe, en el punto segundo del acta de conclusión, se puede leer que "... constan practicadas todas las comunicaciones preceptivas, así como las diligencias llevadas a efecto en virtud de la legislación vigente, de lo que yo, el Notario, doy fe, juzgándolas suficientes, bajo mi responsabilidad, para formular la declaración que sigue".

Cita el registrador "por todas" la resolución de veintitrés de abril de dos mil dieciocho, lo que parece referirse a la correspondiente al recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Murcia n.º 7, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial autorizada en expediente de rectificación de descripción de finca, y no a la del recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Ponteareas a inscribir una representación gráfica catastral y a rectificar la superficie de una finca, de igual fecha y BOE, pues esta última no entra en cuestiones relativas a la forma de practicar las notificaciones, siendo su objeto el enunciado por el fundamento de derecho 1: "Es objeto de este expediente decidir si procede la rectificación de cabida de una finca por la vía del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, consistente en la reducción de la superficie inscrita, con base en la descripción catastral resultante de consultas descriptivas y gráficas de datos catastrales incorporadas al título 1".

Cifándonos a aquella resolución, se insiste en la misma en la necesidad de practicar las resoluciones en la forma que prescriben los preceptos ahí citados. Concretamente, al comienzo de los fundamentos de derecho, se dice:

"La registradora opone como defectos que impiden la inscripción, en primer lugar, que no consta la notificación a los titulares de las fincas registrales colindantes, entendiéndose por tales a los mencionados en los linderos de la descripción de la finca registral 4.252 objeto del expediente; en segundo lugar, que no consta la notificación a 1ª persona de quien proceden los bienes, que es la mercantil "Proyectos Salsem, S.A." ya que remitida la notificación por el notario autorizante por correo certificado con acuse de recibo, ha sido devuelta la carta con la indicación de "ausente"; y, en tercer lugar, que, estando catastrada la finca a favor de la misma mercantil, no consta que se le haya notificado como titular catastral."

Nada que fundamente el defecto tercero de esta calificación ahora recurrida.

Cuarto defecto:

Tanto Don J. B. F., como su hermano Don G. consintieron y sabían de la adquisición del bien por su hermano en el número precedente de protocolo, autorizado ante mí el mismo día, como reza el acta de requerimiento inmediatamente posterior, por lo que ambos tenían conocimiento de la titularidad del mismo, en favor de Don P., y así prestaron previamente su conformidad ante mí. Cualquier oposición supondría ir contra sus propios actos, después de asentir a la adquisición por su hermano, conociendo tanto

la titularidad registral (por la nota simple incorporada al título de adición de herencia) como la descripción catastral del inmueble (igualmente se acompaña al mismo título certificación catastral descriptiva y gráfica), así como la titularidad civil inmediatamente previa, en la persona del padre y causante común, Don P. B. G.

Todo ello, según resulta del título en virtud del cual se pretende la reanudación del tracto, que el registrador ha tenido a la vista para emitir la calificación.

Por todo lo anterior, solicito se revoque la calificación y se inscriba el acta de conclusión del expediente de reanudación del tracto interrumpido.»

IV

El registrador emitió informe confirmando su calificación en cuanto a los defectos primero y tercero de la nota, rectificándola en cuanto a los restantes, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 18, 20, 38, 39, 40, 198, 203 y 208 de la Ley Hipotecaria; 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de septiembre de 2009, 24 de julio de 2012, 20 de septiembre de 2013, 29 de abril y 28 de octubre de 2015, 23 de mayo de 2016, 19 de octubre y 7 de noviembre de 2017, 23 de abril, 29 de mayo, 12 de junio y 31 de julio de 2018 y 1 de febrero de 2019.

1. Se trata de dilucidar en este expediente si el acta de conclusión de expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido en relación con la finca 1.731 del término de Santibáñez el Alto, reúne los requisitos suficientes para su inscripción.

En concreto, después de la rectificación del registrador en cuanto a dos de los defectos comprendidos en la nota de calificación, son dos los que deben ser objeto de este recurso, el primero de ellos hace referencia a que el edicto publicado en el seno del procedimiento con fecha 13 de febrero de 2018 en el «Boletín Oficial del Estado» manifiesta que la persona que promueve el expediente y solicita la inscripción a su favor es don G. B. F., cuando en el título se dice que actúa en representación de su hermano, don P. B. F., quién realmente es quien pretende inscribir el dominio a su nombre y el segundo, tercero en la nota de calificación, señala que no se determina en el expediente el contenido de las notificaciones realizadas, siendo ello calificable por el registrador, para acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 203.1.5.ª de la Ley Hipotecaria.

2. Antes de entrar en el fondo del asunto, debemos recordar que tras la modificación operada en la legislación hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la legislación hipotecaria y del Catastro, el sistema de reanudación del tracto, contemplado como un caso de concordancia entre los pronunciamientos tabulares y la realidad extrarregistral, ya sea física o jurídica, no pierde el carácter sumamente extraordinario -como auténtica excepción a uno de los principios básicos de nuestro sistema- y así señala en su artículo 198 la Ley Hipotecaria lo siguiente: «La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos: (...) 7.º El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido. (...) La desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél».

Es el nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria el que, «ex novo», regula el procedimiento de reanudación del tracto.

Se trata de un expediente de carácter exclusivamente notarial -tras la desjudicialización de ésta y otras materias de naturaleza de jurisdicción voluntaria, ya

que en caso de oposición debe acudir al procedimiento judicial ordinario, que habilitaría para la rectificación del Registro vía artículos 39 y 40 de la Ley Hipotecaria que permite la inscripción de un documento público excepcionando la norma de la necesaria consecución de titularidades y títulos formales, que establece con carácter general el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, cuando se den determinadas circunstancias que hagan evidente la interrupción en la titulación auténtica y suficiente entre el promotor del mismo y el titular registral, existiendo una clara imposibilidad de obtención del o de los títulos ausentes.

Es tradicional la doctrina de este Centro Directivo sobre el carácter excepcional del expediente de dominio como medio para lograr la reanudación del tracto, por una triple razón: a) porque tal inscripción puede lograrse sin obtener el consentimiento del titular registral ni haber entablado juicio declarativo contra él; b) porque a pesar de la presunción legal de existencia y pertenencia del derecho inscrito se obtiene una declaración dominical en cuya gestación puede que no haya intervenido el favorecido por aquella presunción; y c) porque frente a la exigencia de acreditación fehaciente del título inscribible, el título que sirve de base a la declaración dominical puede ser un simple documento privado cuya suscripción por determinadas personas no queda suficientemente acreditada. Por todo ello la calificación registral del expediente ha de ser rigurosa, para evitar la vulneración de derechos de terceros (al permitirse una disminución en las formalidades) o la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias).

3. En relación con lo anterior, resulta esencial, como elemento básico de seguridad jurídica en la tramitación del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, la citación al titular registral o a sus herederos. Dispone al respecto el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en su apartado segundo, norma tercera, que «junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de éste, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos».

Este apartado del citado artículo 208 de la Ley Hipotecaria, como ha señalado esta Dirección General en sus Resoluciones de 23 de mayo de 2016 y 3 de abril de 2017, debe ser interpretado conjuntamente con la regla segunda, norma cuarta, del mismo artículo, cuando dispone que «cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal».

Armonizando adecuadamente ambas normas, debe entenderse que cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, debe realizarse una citación personal al titular registral o a sus herederos. Pero cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también pueden ser citados por edictos, sólo hace falta que sea nominal cuando conste su identidad en la documentación aportada.

En cuanto a la forma en que han de hacerse las notificaciones el citado artículo 203 dispone en el último párrafo de su regla quinta que el notario notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) de la misma regla y en la forma prevenida en esta Ley. Y dichos extremos son los siguientes: a) el nombre y apellidos, domicilio, estado, profesión, número de documento o código de identidad del promotor y cualesquiera otros datos que puedan facilitar su identificación, y b) los bienes descritos tal como resultan de la certificación catastral de la parcela.

4. Entrando en el supuesto de este expediente, la finca registral 1.731 aparece inscrita a favor de doña J. B. M. según su inscripción 1.^a de fecha 4 de noviembre de 1879 y la notificación a la citada titular registral o sus herederos se efectuó mediante edicto de fecha 13 de febrero de 2018.

En dicho edicto se produjo un error, reconocido por el notario recurrente, consistente en incluir, como promotor del expediente e interesado que solicita la inscripción a su favor, a don G. B. F., cuando este actúa en representación de su hermano, don P. B. F., que es quién realmente pretende inscribir el dominio a su nombre.

La correcta identificación del promotor del expediente y su reflejo en las notificaciones que se efectúen en el seno del procedimiento, es fundamental no solo para determinar su idoneidad para conseguir la inscripción a su favor acreditando ser titular actual de la finca cuyo tracto se pretende reanudar, sino también para que los posibles terceros conozcan quien es la persona que alega un derecho que puede afectar o los que ellos ostenten sobre aquella y puedan efectuar las oportunas alegaciones. De ahí que el registrador deba, como se ha dicho anteriormente, calificar de forma rigurosa que se ha cumplido con la exigencia legal relativa a la correcta inserción literal en las notificaciones de los datos que permitan identificar al promotor.

La omisión de estos datos, aunque sea derivada de la inclusión errónea de los correspondientes a otra persona, supone el incumplimiento de un trámite esencial del procedimiento que no puede entenderse subsanado por la publicación de edictos posteriores que, si bien identifican correctamente al promotor, van dirigidos nominalmente a otras personas distintas al titular registral vigente o a sus ignorados herederos, respecto de los cuales no se ha vuelto a publicar un nuevo edicto.

En consecuencia, procede confirmar el defecto apreciado en la nota de calificación.

5. En cuanto al segundo defecto, señala el registrador que no se determina en el expediente el contenido de las notificaciones realizadas, siendo ello calificable por el registrador, para acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 203.1.5.^a de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, siendo esto cierto, en el acta calificada el notario señala quienes son los destinatarios de las notificaciones, el concepto en que han sido notificados y las incidencias de las mismas recogidas en sendas diligencias a las que se unen los acuses de recibo y se insertan los edictos publicados. También consta en el acta presentada la manifestación expresa del notario referida a que se han efectuado las notificaciones por remisión de los pertinentes oficios comprensivos de los extremos determinados en el artículo 203.1, norma quinta, de la Ley Hipotecaria, por remisión del artículo 208, enumerando a continuación nuevamente a todos los notificados. Por lo tanto, se considera suficientemente acreditado el contenido de las preceptivas notificaciones. En consecuencia, este defecto debe decaer.

Finalmente, no pueden tenerse en cuenta para la resolución de este recurso las alegaciones del registrador en su informe respecto a que se notificó la pretensión de inmatricular cuando el objeto del procedimiento era otro distinto, pues nada de esto se dijo en la nota de calificación, pues como ha reiterado esta Dirección General, el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, confirmando la nota de calificación del registrador en cuanto al primero de los defectos impugnados y revocándola respecto del segundo, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 13 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.