

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15991 *Resolución de 7 de septiembre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Donaciano José Esteban Rodríguez García y otros, contra la negativa del registrador de la propiedad de La Orotava, a inscribir un auto recaído en expediente de reanudación de tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por Don Donaciano José Esteban Rodríguez García y otros, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de La Orotava, Don José Félix Merino Escartín, por la que se deniega la inscripción de un auto recaído en expediente de reanudación de tracto sucesivo.

Hechos

I

Mediante auto recaído en expediente de dominio 302/2007 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 4 de La Orotava, se acordó la reanudación del tracto sucesivo a favor de los recurrentes sobre una finca sita en Los Realejos y se ordenó la cancelación de la inscripción contradictoria de dominio a favor de Don Johan William Zwart.

II

Presentada copia autorizada de dicho auto en el Registro de la Propiedad de La Orotava, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de La Orotava: Asiento/diario 3313/111. En relación al documento reseñado, se han observado los siguientes defectos u omisiones, que impiden la práctica de las operaciones solicitadas y que deberán subsanarse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación acompañando la presente nota al documento subsanado. Calificación practicada por José Félix Merino Escartín, Registrador de la Propiedad de La Orotava, en relación con el título que causó el asiento 3.313 del Libro Diario 111: Hechos: 1.º Se solicita la inscripción de un auto recaído en expediente de dominio 302/2007 para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido seguido ante el Juzgado n.º 4 de esta Villa. 2.º La finca se encuentra inscrita en el Registro a nombre de Don Johan William Zwart, soltero, ciudadano holandés. 3.º Se aporta escritura de liquidación de la sociedad conyugal y de partición de herencia autorizada el 28 de julio de 2006 por el Notario de La Orotava don Miguel Ramos Linares, con el número 1.203 de protocolo de la que se desprende que los padres de los seis adjudicatarios adquirieron la finca 7.157 de Los Realejos por compra al titular registral Don Johan William Zwart, "no formalizada en la debida forma documental". Nota de calificación y fundamentos de derecho: No hay interrupción. Denegada la práctica de la inscripción solicitada, porque los que instaron el procedimiento son los herederos de los que compraron la finca al titular registral, por lo que no existe tracto sucesivo interrumpido, ya que los herederos suceden al difunto en todos sus derechos y obligaciones por lo que se colocan en la misma situación que los causantes. Para inscribir la finca a su favor, procede elevar a público el contrato de compraventa en su día suscrito con el vendedor o, en su caso, con sus causahabientes. Ello conforme con el artículo 24 de la Constitución, los artículos 18, 20 y 200 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 100, 272 y siguientes de su Reglamento, artículos 661, 1.279 y 1.280 del Código Civil y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de mayo de 1988, 7 de julio de 1997, 13 de abril de 1999, 9 de octubre de 2000, 3 de febrero de 2004, 5 de noviembre de 2004, 12 de mayo de 2005, 24 de febrero de 2006, 14 de junio de 2007 y 4 de julio de 2007. Contra esta nota (...) Firma ilegible».

III

Contra la anterior nota de calificación, Don Donaciano José Esteban Rodríguez García y otros promotores del expediente de reanudación de tracto interponen recurso contra la denegación de la inscripción del mismo, en base entre otros a los siguientes argumentos: que el registrador argumenta que no hay interrupción del tracto, pero en realidad sí lo hay; que se ha dictado una resolución judicial firme al respecto; que el artículo 118 de la Constitución española establece que deben cumplirse las sentencias y demás resoluciones judiciales firmes de los jueces y tribunales; que el artículo 18 de la Ley Orgánica del Poder Judicial establece que las resoluciones judiciales sólo pueden dejarse sin efecto en virtud de los recursos establecidos en las leyes; que ni siquiera el ministerio fiscal se opuso; que conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario el Registrador no puede entrar a calificar el fondo de la resolución judicial; que el Registrador tampoco puede alegar defectos de trámite de procedimiento con la única excepción de las notificaciones a titulares registrales de derechos afectados por el procedimiento que se consideran obstáculos nacidos del Registro e inciden en el principio de tracto sucesivo, cosa que no ha ocurrido en el presente caso. Por consiguiente el Registrador se ha excedido en sus atribuciones; que todas las resoluciones citadas por el Registrador nada guardan relación con el caso, pues se refieren a promotores que adquirieron directamente del titular registral o de los herederos del titular registral o bien son sucesivos herederos del titular registral; sin embargo, en el presente caso los promotores del expediente de dominio de reanudación de tracto son propietarios en virtud de un negocio jurídico de aceptación de herencia, respecto de Don José Rodríguez García, quien nunca ha sido titular registral, siendo éste último el que compró al titular registral Don Johan William Zwart a través de documento privado, por lo que debe ser de aplicación la doctrina de la Resolución de 15 de Noviembre de 1990 en cuanto 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.

IV

El Registrador emitió informe el día 16 de Junio de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 14, 18, 20, 40, 82, 100, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; artículo 1257 del Código Civil; el artículo 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de mayo de 1988, 15 de noviembre de 1990, 7 de julio de 1997, 12 de marzo de 1999, 13 de abril de 1999, 7 de enero de 2000, 18 de marzo de 2000, 9 de octubre de 2000, 27 de julio de 2001, 1 de abril de 2003, 15 de noviembre de 2003, 3 de febrero de 2004, 5 de noviembre de 2004, 12 de mayo de 2005, 14 de febrero de 2006, 14 de junio de 2007 y 4 de julio de 2007.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de un auto firme dictado en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, cuando los promotores del expediente son herederos de quien compró en documento privado al titular registral.
2. 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, entendiendo que existe interrupción cuando la inscripción de una adquisición del dominio o de un derecho real no se puede basar inmediatamente en el derecho de quien en el Registro aparece como titular.
3. Así se ha considerado que no procede acudir a expediente de reanudación de tracto sucesivo, en los supuestos en los que el promotor del expediente es heredero o causahabiente del titular registral, incluso cuando adquirió de los herederos del titular

registral (Resoluciones de 18 de marzo de 2000 y 15 de noviembre de 2003) o incluso cuando el titular registral de quien se adquirió fuera una compañía mercantil disuelta (Resolución de 12 de mayo de 2006). 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. artículo 40 a) 1.º de la Ley Hipotecaria], con pago de los impuestos correspondientes a la transmisión (cfr. artículo 254 Ley Hipotecaria). Es decir, el título inscribible sería la correspondiente escritura pública obtenida mediante la elevación –voluntaria o forzosa– del documento privado; en definitiva, por consentimiento del titular registral o sus herederos, o por resolución judicial firme en procedimiento declarativo correspondiente.

4. Por el contrario, cuando son varias (más de una) las transmisiones existentes no inscritas previas al título que se pretende inscribir, no cabe gravar al propietario actual con la carga de tener que inscribir todas ellas. Incluso aunque existan títulos públicos de alguna de las sucesivas transmisiones (cfr. Resolución de 4 de julio de 2007), existe verdadera interrupción del tracto, ya que el titular que pretende ahora la inscripción no basa su derecho en el titular registral.

5. En el supuesto de hecho de este expediente los promotores del expediente son herederos de quien adquirió de titular registral. Estamos ante un supuesto análogo al ya resuelto por este Centro Directivo (Resoluciones de 18 de marzo de 2000 y 15 de noviembre de 2003) con relación a los promotores de expedientes que adquirieron de herederos del titular registral. Y –como se dijo en tales casos– debe considerarse que aquí no hay propiamente tracto interrumpido, ya que los herederos suceden al causante en su posición jurídica y no hay más de un eslabón en el tracto que esté interrumpido, que es la compraventa en documento privado, por lo que la vía procedente para hacer constar en el Registro su titularidad es la elevación a público, voluntaria o en procedimiento declarativo, de la compraventa que el titular registral realizó a favor del causante de los promotores y posterior herencia a favor de los adjudicatarios con pago del impuesto de sucesiones correspondiente.

6. No cabe alegar en este caso, como hace el recurrente, la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 15 de Noviembre de 1990, considerando que 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, porque los promotores del expediente sí fueron parte en la compraventa privada no elevada a pública, en cuanto herederos que son de quien adquirió del titular registral (cfr. artículo 1257 Código Civil).

7. Por otra parte debe aclararse que la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento seguido entra en el ámbito de la calificación registral (véase artículo 100 del Reglamento Hipotecario), y el único alcance que tiene es considerar que no se ha seguido el procedimiento adecuado y con las garantías suficientes en relación al titular registral para permitir su acceso al Registro de la Propiedad, 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 (véase Resolución de 5 de noviembre de 2004).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 7 de septiembre de 2009.–La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.