

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10763 *Resolución de 2 de agosto de 2017, 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 interina de Roa, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. L. S. P. y doña P. G.C. E. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Roa, doña María Amparo Llorente Ayuso, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 13 de mayo de 2016 por el notario de Burgos, don Daniel González del Álamo, número 886 de protocolo, don J. L. S. C., de una parte, y don J. L. S. P. y doña P. G.C. E., de la otra, elevan a público un documento privado de compraventa relativo, entre otras, a las fincas 4.121 y 4.122 del término de Roa, que figuran con los números de orden 4 y 14, respectivamente, en la parte expositiva de la reseñada escritura.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Roa, fue objeto de calificación negativa parcial, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Suspendida la inscripción de la finca número 4 por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos.—En el título presentado se hace constar que esta finca la adquirió el vendedor por herencia de su hermana doña E. E. B., aprobándose el cuaderno particional elaborado por el contador partidor don J. E. R. V. mediante sentencia de fecha 26 de marzo de 2009 por el Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción número 2 de Aranda de Duero, dictada en el procedimiento 421/2008. Según consta en el título previo aportado, escritura de protocolización de las operaciones particionales, dicha finca se corresponde con la antigua parcela 113 del polígono 1, vendida por don J.E. B. a su hermana doña E. E. B., faltando por tanto la previa inscripción de dicha compra a favor de doña E. y la herencia de ésta a favor del vendedor don J. E. B. Denegada la inscripción de la finca número 14 por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos.—En el título presentado se hace constar que esta finca la adquirió el vendedor por herencia de su hermana doña E. E. B. y según la escritura de protocolización de operaciones particionales de dicha causante que se acompaña, esta finca se adjudicó al hermano del ahora vendedor, don B. E. B. Fundamentos de Derecho: Artículo 20 de la Ley Hipotecaria. No se ha hecho constar el segundo párrafo del otorgan segundo por carecer de trascendencia real, conforme a los artículos 2 y 98 de la Ley Hipotecaria. Esta calificación puede (...) Roa, 5 de abril de 2017. El registrador interino Fdo.: M.ª Amparo Llorente Ayuso».

III

Contra la anterior nota de calificación don J. L. S. P. y doña P. G. C. E. interpusieron recurso que tuvo entrada en el Registro el día 12 de mayo de 2017, atendiendo a los siguientes razonamientos: «(...) Segundo.—Inscripción o anotación de títulos: art. 20 de la Ley Hipotecaria. Según dispone el art. 20 de la Ley Hipotecaria: “Para inscribir o anotar títulos por los que se [...] transmitan [...] el dominio y demás derechos reales sobre

inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos”. Y, en virtud del segundo párrafo del mismo precepto: “En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada”. Pues bien, en aplicación de citado precepto, encontramos, dicho sea con los debidos respetos, que la calificación recurrida no se ajusta a Derecho. Primero, porque suspende la inscripción de la finca núm. 4 sin indicar fundamento de Derecho ninguno; segundo, porque deniega la inscripción de la finca núm. 14 con infracción del citado art. 20 de la Ley Hipotecaria. En efecto, la calificación impugnada no ha tomado en consideración que se cumplen los requisitos para inscribir o anotar la escritura de compraventa, en tanto que consta previamente inscrito el derecho de la persona que otorga el título. Tanto la finca registral núm. 4.121 como la finca registral núm. 4.122, aparecen inscritas en el Registro de la Propiedad de Roa de Duero desde 1997 a nombre de don J.E.B., otorgante de la escritura pública de compraventa cuya inscripción se pretende. Tercero.–Títulos no inscritos: art. 32 de la Ley Hipotecaria. En relación con la denegación de la inscripción de la finca registral núm. 4.122 (14), resulta de aplicación, además, el art. 32 de la Ley Hipotecaria, en cuya virtud: “Los títulos de dominio [...] sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero”. En este sentido, la escritura de protocolización de operaciones particionales a la que se refiere la nota de calificación, data de 23 de diciembre del año 2009, y en todo este tiempo no ha accedido al Registro de la Propiedad correspondiente. Por lo tanto, era desconocida por quienes suscriben este Recurso a fecha de celebrarse el contrato y, en virtud del citado Art. 32 de la Ley Hipotecaria, en conexión con el Art. 20 del mismo texto legal, no puede perjudicar a terceros. Ésta, y no otra, era la condición de los ahora recurrentes y, pese a que el tenor literal del Art. 32 de la Ley Hipotecaria no deja lugar a dudas, se ha denegado la inscripción de la finca registral núm. 4.122 (14) sobre la base de un título que no está debidamente inscrito ni anotado en el Registro de la Propiedad. Cuarto.–Tracto sucesivo: art. 208 de la Ley Hipotecaria. En relación con la suspensión de la inscripción de la finca registral número 4.121 (4), resulta de aplicación la regla primera del Art. 208 de la Ley Hipotecaria, en cuya virtud: «No se entenderá 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 el presente caso, los ahora recurrentes tenemos título suficiente para considerar que adquirimos legalmente las fincas objeto de inscripción, por lo que debe quedar fuera de toda duda la existencia del negocio jurídico en virtud del cual hemos alcanzado el dominio de los terrenos. La causa obstativa para lograr la inscripción de la finca registral número 4.121 (4) se circunscribe a la continuidad del tracto. Pues bien, en aplicación del citado precepto, debe entenderse que no existe una real y efectiva interrupción del tracto, pues la inscripción debe practicarse en favor de quienes suscriben este recurso, que adquirimos directamente del titular registral. Lo anterior se colige no solo del tenor literal de la primera regla del Art. 208 de la Ley Hipotecaria, sino también de la doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, doctrina que ha alcanzado rango legal con la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que dispone una nueva redacción para el Art. 208 de la Ley Hipotecaria. En este sentido, nos permitimos citar la Resolución de 19 de septiembre de 2012, dictada por el Centro Directivo al que tenemos el honor de dirigirnos, cuyo fundamento segundo dice:... esta Dirección General ha declarado reiteradamente que no cabe acudir a los medios de reanudación de tracto sucesivo interrumpido cuando no existe interrupción del tracto por haber adquirido el promotor del expediente o el requirente del acta directamente del titular registral mediante documento privado, siendo lo procedente acudir en estos casos al medio ordinario de elevación a escritura pública por parte del vendedor y comprador. En la misma línea se pronunció la Dirección General de Registros y del Notariado en su Resolución de 15 de diciembre de 2015, cuyo fundamento tercero es del siguiente tenor: 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 [...].

En el presente caso (...) no hay verdadera interrupción del tracto, al haber adquirido el promotor del expediente directamente del titular registral. Como ya señaló la Resolución de 30 de mayo de 1988: “En el supuesto contemplado en que es el titular registral el mismo que transfirió la finca al promotor, no cabe, pues, utilizar el expediente de dominio; y no puede ser de otro modo si se tienen en cuenta las exigencias básicas de orden sustantivo, procesal o hipotecario [...]”. La doctrina expuesta de este Centro Directivo ha alcanzado rango legal por cuanto la reciente Ley 13/2015, de 24 de junio [...] dispone una nueva redacción para el artículo 208 de la Ley Hipotecaria... Esta misma postura ha sido adoptada por los Tribunales, y a título de ejemplo, nos permitimos citar el Auto de la Audiencia Provincial de Salamanca núm. 133/1998, de 1 de diciembre, cuyo fundamento de Derecho segundo resulta clarificador en relación con la cuestión que nos ocupa: [Segundo.-] Sin embargo, según reiterada doctrina científica y jurisprudencial, ha de entenderse que solo ha existido verdadera y propia interrupción del tracto registral cuando la adquisición del dominio no ha tenido lugar directamente del titular inscrito. Así, en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 mayo 1988 y de 15 noviembre 1990 se establece que el expediente de dominio reanudador del tracto únicamente sirve de cauce a la inscripción en aquellas hipótesis en que la adquisición por el promotor no trae causa directa de un titular inscrito. Por su parte, en la Resolución de 7 julio 1997 que una de las finalidades del expediente de dominio [...] es la de servir de cauce adecuado para declarar [...] la efectiva adquisición por el promotor del expediente del dominio indicado, pero únicamente en aquellas hipótesis en que dicha adquisición no trae causa directa de un titular inscrito... Tercero.-En consecuencia, si, conforme alegan los promotores[...], las fincas[...] fueron adquiridas mediante compra a don [...] y a doña [...] a cuyo nombre figuran inscritas en el Registro de la Propiedad correspondiente, es evidente, conforme a la doctrina señalada, la inadecuación del expediente de dominio para proveerse del título necesario para realizar la inscripción a su favor; dicho título deberá obtenerse mediante la escritura pública otorgada en forma voluntaria por los compradores y vendedores... A mayor abundamiento, y para el improbable caso de que los anteriores argumentos se estimasen insuficientes, debe tomarse en consideración que la nota de calificación identifica perfectamente el tracto sucesivo entre el titular registral y los titulares reales, al señalar, respecto de la finca registral número 4.121 (4), lo siguiente: “Según consta en el título previo aportado [...] dicha finca se corresponde con la antigua parcela 113 del polígono 1, vendida por don J. E. B. a su hermana doña E. E. B., faltando por tanto la previa inscripción de dicha compra a favor de doña E. y la herencia de ésta a favor del vendedor don J. E. B.”. La primera operación jurídico inmobiliaria aparecería documentada en escritura pública autorizada ante el Notario de Roa, don Juan Antonio Madero García, el 8 de febrero de 1979, bajo el núm. 45 de su Protocolo, según la escritura de protocolización; y la segunda operación aparece documentada en la propia escritura de protocolización, por lo que no existe una real y efectiva interrupción del tracto, dado que en todo momento ha sido posible hacer constar en el Registro la concatenación de transmisiones. En este sentido, nos permitimos citar la Resolución de 15 de noviembre de 2003, cuyo fundamento cuarto dice: “En conclusión, no hay verdadera y propia interrupción del tracto sucesivo ya que no hay una cadena de transmisiones desde el titular registral al actual propietario que no sea posible hacer constar en el Registro por no disponerse de la documentación adecuada para ello”. Toda vez que la inscripción que ahora se pretende lo es en favor de los compradores recurrentes, quienes podemos acreditar título suficiente de adquisición a quien figura como titular inscrito. En este sentido, nos permitimos citar la Resolución de 24 de marzo de 2015, cuyo fundamento cuarto señala: Debe también 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 también este Centro Directivo en Resolución de 15 de noviembre de 1990, según la cual: “...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». En definitiva, no puede entenderse que el tracto sucesivo se haya interrumpido

cuando los adquirentes en cuyo beneficio se ha de practicar la inscripción han adquirido directamente del titular registral. De lo contrario, la situación debería ventilarse mediante un expediente de dominio, cauce excluido para un supuesto como el que nos ocupa en aplicación del Art. 208 de la Ley Hipotecaria, en conexión con el Art. 38 de la Ley Hipotecaria. Toda vez que, incluso llegado el caso, no se nos podría imponer el deber de probar, formalizar e inscribir los hechos, actos y contratos en los que no hemos sido parte, puesto que se nos estaría imponiendo una carga que no tenemos el deber jurídico de soportar en aplicación de los Arts. 20, 32 y 38 de la Ley Hipotecaria y 285 de su Reglamento. Quinto.—Fe registral y presunciones: art. 38 de la Ley Hipotecaria. En conexión con lo expuesto anteriormente, resulta igualmente aplicable al supuesto que nos ocupa el Art. 38 de la Ley Hipotecaria, cuyo primer párrafo dispone: “A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo”. Esta presunción no puede ser destruida de oficio, como ha sucedido en este caso sino mediante “demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente” (ex Art. 38 de la Ley Hipotecaria, segundo párrafo), máxime cuando haya de perjudicar a tercero».

IV

La registradora de la Propiedad interina de Roa informó, rectificando la calificación y procediendo a la inscripción de una de las fincas, registral 4.121 de Roa, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 20, 32, 38, 40, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 septiembre 1989, 21 de junio de 1999, 23 de enero de 2004, 18 de julio de 2005, 19 de octubre de 2013 y 15 de octubre de 2014.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la elevación a público de un documento privado de compraventa en cuanto a una finca registral, oponiendo la registradora como defecto que se incumple el principio de tracto sucesivo, pues si bien la finca se encuentra inscrita a nombre del transmitente, dicha inscripción lo es en virtud de títulos diferentes a los alegados en el documento que pretende inscribirse.

Revocada la calificación por la registradora en cuanto a la registral 4.121 de Roa, queda restringido el objeto de este recurso a la registral 4.122 del mismo término (artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria). Dicha finca 4.122 de Roa se encuentra inscrita a nombre del transmitente, don J. E. B., si bien dicha inscripción lo es en virtud de título diferente al alegado en el documento.

Según Registro, don J. E. B. es titular de dicha finca en virtud de adjudicación en concentración parcelaria. Según señala el propio título calificado, la finca la adquirió don J. E. B. por herencia de su hermana doña E. E. B., advirtiéndose expresamente el notario que dicho título se encuentra pendiente de inscripción.

Este título alegado en el documento es, en concreto, la escritura de protocolización de división judicial de la herencia de doña E. E. B., autorizada el día 23 de diciembre de 2009, por el notario de Aranda de Duero, don Gregorio Javier Sierra Martínez, que el registrador ha tenido a la vista al tiempo de emitir su calificación. Según dicha escritura, la finca en cuestión no fue adjudicada a don J. E. B., sino a don B. E. B., constando, además, que la causante, doña E. E. B., había adquirido, a su vez, la finca en cuestión por título de compraventa en escritura pública a don J. E. B.

2. Como ya ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General en reiteradas ocasiones (cfr. Resoluciones de 18 septiembre 1989, 21 de junio de 1999, 23 de enero de 2004, 18 de julio de 2005, 19 de octubre de 2013 y 15 de octubre de 2014), no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente prescindiendo, frente a las exigencias del tracto sucesivo sustantivo, de las vicisitudes

anteriores a la venta, pues si al Registro tan sólo pueden acceder los actos válidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente. Cierto que este poder se presume a todos los efectos legales (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) cuando así resulta del contenido tabular (y dicha presunción puede, mediante el juego del artículo 34 de la misma Ley, determinar el mantenimiento de la adquisición aun cuando fuera inexacta), y que, como alega el recurrente, los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero (artículo 32 de la Ley Hipotecaria); pero el registrador debe calificar no sólo por lo que resulte del Registro, sino también atendiendo al contenido del título presentado, sin que pueda prescindir del reconocimiento de la inexactitud de aquella presunción cuando se verifica por quien puede ser favorecido por ella. Así lo imponen (cfr. Resolución de 22 enero 1999), la doctrina de los actos propios, que puede operar registralmente en virtud de la eficacia rectificatoria que tiene el consentimiento del propio titular registral del asiento a cancelar (artículos 1, 40.d) y 82 de la Ley Hipotecaria), como la necesidad de cerrar el Registro a actos cuya validez queda jurídicamente comprometida por las propias manifestaciones de los otorgantes, que deben ser tenidas en cuenta en la calificación registral (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria). Más aún cuando en el presente caso se ha acompañado, y la registradora ha tenido a la vista al emitir la calificación, el título que resulta contradictorio con la titularidad alegada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 2 de agosto de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.