

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7834 *Resolución de 7 de marzo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Jerez de los Caballeros, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de reanudación de tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por don J. M. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Jerez de los Caballeros, doña Isabel Cruz Baena, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de reanudación de tracto sucesivo.

Hechos

I

Mediante acta otorgada el día 25 de noviembre de 2021 ante la notaria de Jerez de los Caballeros, doña Olivia Eljarrat López, con el número 1.213 de protocolo, don J. M. M. solicitaba el inicio del procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la finca registral número 5.930 de Jerez de los Caballeros. Manifestaba haber adquirido la finca mediante contrato verbal de compraventa en el año 2010 a don M. G. D., quien a su vez la había adquirido de los titulares registrales en el año 1983, también mediante compraventa verbal. Se expidió certificación registral sin observaciones y se tomó anotación preventiva del inicio del procedimiento con fecha 9 de mayo de 2022. El procedimiento se concluyó mediante acta otorgada el día 13 de septiembre de 2022 ante la misma notaria, con el número 906 de protocolo.

II

Presentadas las referidas actas en el Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros, fueron objeto de la siguiente nota de calificación.

«Calificado por Doña Isabel Cruz Baena, Registrador de la Propiedad de Jerez de los Caballeros, provincia de Badajoz, el presente documento, y tras examinar los antecedentes del Registro, resultan los siguientes:

Hechos:

I. La escritura con número de entrada 1366/2022 otorgada en Jerez de los Caballeros el día 25 de noviembre de 2021, ante su Notaria doña Olivia Eljarrat López, número 1213 de protocolo, ha sido presentada por don J. R. D. el día 18 de octubre de 2022, bajo el asiento 848 del Diario 85.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

– El expediente de reanudación del tracto, por su carácter excepcional, confiere al registrador facultades de calificación en la averiguación de la verdadera interrupción del tracto, al expresar además el propio artículo 208 en el número segundo de su regla segunda que “deberán aportarse por el interesado, junto con los documentos que acrediten su adquisición, aquellos otros de los que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición.”

La identificación del título de adquisición del promotor y de los previos adquirentes resulta imprescindible para conceder los medios necesarios para que el notario autorice el expediente de reanudación de tracto y el registrador califique, sobre la existencia de una verdadera interrupción del tracto y la justificación de la titularidad del promotor.

En el presente expediente falta el título auténtico del promotor del mismo, no pudiendo acceder al Registro un mero contrato verbal. Ya que se hace constar que Don E. M. G. y Doña M. T. L. vendieron la finca a Don M. G. D. mediante contrato verbal en el año 1983, y Don M. G. D. la vendió a Don J. M. M., promotor del Expediente, mediante contrato verbal del año 2010.

Fundamentos de Derecho:

Los registradores de la propiedad calificarán bajo su responsabilidad, acerca de la legalidad de las formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos, de los documentos de todas las clases susceptibles de inscripción. Conforme a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 del Reglamento Hipotecario.

Artículos en los que se fundan los defectos observados.

Artículos 3 y 208 LH, 33 RH y RDGSJFP 21/12/2016, 23/05/2016.

Acuerdo.

Suspender la inscripción solicitada.

Notifíquese al presentante y al Notario autorizante del documento en el plazo de diez días. Queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación de este título. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable a que se refiere el artículo 42.9 por no haberse solicitado.

Contra la presente nota de calificación (...)

Jerez de los Caballeros, 11 de noviembre de 2022 (firma ilegible y sello del Registro).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. M. interpuso recurso el día 20 de diciembre de 2022 alegando lo siguiente:

«Hechos:

Primero. Con fecha once de noviembre de dos mil veintidós Doña Isabel Cruz Baena emite nota de calificación en la que suspende la inscripción del Acta Final de Expediente de Dominio para Reanudar el Tracto Interrumpido de finca inscrita autorizada por la Notario de Jerez de los Caballeros, doña Olivia Eljarrat López, el trece de septiembre de dos mil veintidós, con el número novecientos seis de su protocolo, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros con fecha dieciocho de octubre de dos mil veintidós causando el asiento 848 del Tomo 85, en la que se solicita que examinada la documentación presentada por los requirentes y teniendo en cuenta las pruebas practicadas, se solicita la reanudación del tracto e inscripción a favor del promotor del mismo, el titular J. M. M.

Segundo. La Señora Registradora suspende la Inscripción, en base al carácter excepcional del expediente promovido y previsto en el artículo 208 LH al no existir título auténtico del promotor del mismo.

Tercero. Entendemos que la expresada nota de calificación en el hecho segundo, es improcedente y que, en consecuencia, la calificación registral no se ajusta a derecho, dicho con el debido respeto, por cuanto:

De conformidad con lo previsto en el artículo 274 del Reglamento Hipotecario en su punto segundo se hace constar que será necesario “Reseña del título o manifestación de carecer del mismo y, en todo caso, fecha y causa de la adquisición de los bienes” que entendemos cumplido por cuanto se hace constar que el título de adquisición es el de contrato verbal así como las fechas de los mismos y los intervinientes. El expediente de dominio, cuya finalidad entendemos que es la de generar un título formal que permita obtener la inscripción en aquellos casos en los que exista una interrupción del tracto que no puede ser subsanada mediante la presentación de los sucesivos títulos que han quedado al margen de Registro. Por ello, el registrador no puede calificar la validez del mismo ni de las adquisiciones intermedias ni puede exigir que se aporte una copia del título cuando el mismo fue verbal y entendemos que eso es objeto de verificación por parte del Notario autorizante del Acta. El artículo 203.1.Tercera, entendemos que permite en esos casos al registrador denegar la anotación preventiva, pero sí se podrá emitir certificación literal de la finca, haciendo las observaciones que estime pertinente, y siendo potestad del notario la de continuar o no con el procedimiento, subsanando los posibles defectos advertidos por el registrador. Como se puede observar en la certificación emitida con fecha nueve de mayo que además ocasionó anotación preventiva al folio 103 del libro 240 de Jerez de los Caballeros, Tomo 686 del Archivo General con la misma fecha de expedición de certificación no se realizó ningún tipo de observación que hubiera sido necesario en caso de ahora considerarse la carencia de título válido y que pudiera haber sido suficiente para que la notario autorizante se hubiese replanteado la conveniencia o no de haber seguido con el expediente para adelante.

Se recuerda tal y como se puede deducir de varias Resoluciones de la Dirección General que el expediente de dominio para reanudación de tracto se basa en dos pilares que suplen con ventaja las anteriores dificultades: Por un lado, el juicio notarial sobre la acreditación de la cadena de titularidades (declaración de autoridad equivalente a la anterior judicial con presunción de veracidad, que se emite en sede de jurisdicción voluntaria previas todas las notificaciones necesarias), y por otro lado, la posesión ininterrumpida y acreditada de más de 30 años que, en último extremo, justifica la titularidad y purga de cualquier posible defecto de los títulos.

Se han realizado notificaciones a los colindantes y se ha publicado en el BOE al titular registral y sus posibles herederos y otros interesados en el expediente y como resulta del acta final no ha existido oposición por parte de ninguno de los notificados.

En las diferentes resoluciones de la Dirección General queda claramente explicada que lo esencial de este tipo de expediente es identificar perfectamente el tracto, que se ha hecho, y aportar aquellos documentos de los que dispongas, que en este caso no existe por haberse producido mediante compraventas verbales, práctica muy habitual en la zona y que además son válidos de conformidad con los artículos 1.261 y 1.278 del Código Civil.

Otro carácter esencial del expediente, 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, a lo que se ha dado cumplimiento mediante la publicación en el BOE por ser la inscripción del último titular del año 1963.

Tras la desjudicialización de esta y otras materias de naturaleza de jurisdicción voluntaria, el presente expediente tiene carácter exclusivamente notarial que permite la inscripción de un documento público excepcionando la norma de la necesaria consecución de titularidades y títulos formales de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Ha reiterado la Dirección General (R 13 de junio de 2.019) que no es preciso aportar un título fehaciente, que queda precisamente acreditado/suplido por el propio expediente de reanudación del tracto y que lo esencial es identificar perfectamente el tracto, lo que

todo ello se ha cumplido mediante el Acta seguido por la Notario de Jerez de los Caballeros, Doña Olivia Eljarrat López mediante Acta inicial con el protocolo número 1.213 del año 2021 y el Acta Final con el protocolo número 906 del año 2022

Por todo lo anteriormente expuesto, solicitamos primeramente a la Registradora de Jerez de los Caballeros, a la vista de las alegaciones presentadas, rectificar la calificación notificada y en caso contrario de conformidad con el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, elevar a la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública el presente recurso.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1261, 1278, 1279 y 1280 del Código Civil; 3, 203 y 208 de la Ley Hipotecaria; 274 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 13 de abril de 1999, 17 de noviembre de 2015, 14 de abril, 23 de mayo, 27 de junio y 20 de diciembre de 2016, 3 de enero, 6 de febrero, 27 de abril, 1 de junio y 2 y 18 de octubre de 2017, 25 de octubre y 7 de noviembre de 2018 y 1 de febrero, 10 de abril, 13 de junio, 4 de octubre y 7 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio, 2 de julio y 23 de diciembre de 2020 y 18 de marzo, 24 de septiembre y 15 de noviembre de 2021.

1. Es objeto de este recurso decidir si es inscribible un expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido tramitado al amparo del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en el que el promotor alega como título de adquisición un contrato verbal.

La registradora suspende la inscripción por falta de título auténtico del promotor, manifestando que no puede acceder al Registro un mero contrato verbal y por el carácter excepcional del expediente.

El recurrente considera que basta con la reseña del título de adquisición a tenor del artículo 274 del Reglamento Hipotecario, pues precisamente el expediente trata de generar un título formal que permita obtener la inscripción en aquellos casos en los que exista una interrupción del tracto que no pueda ser subsanada mediante la presentación de los sucesivos títulos que han quedado al margen de Registro.

2. Debe partirse en primer lugar, de la doctrina reiterada de este Centro Directivo sobre el carácter excepcional del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, que solo puede utilizarse en los supuestos en los que se haya dado una auténtica interrupción en la cadena de titularidades, por una triple razón, como ya se expuso en la Resolución de 3 de junio de 2020:

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), la resolución de dicho procedimiento 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 procedimiento 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 en tal procedimiento 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 208 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 estricta 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 documento calificado, puede accederse a la inscripción.

3. Respecto al caso que nos ocupa, se hace constar en el acta que los titulares registrales vendieron la finca 5.930 de Jerez de los Caballeros mediante contrato verbal en el año 1983 a don M. G. D., quien vendió la referida finca, también mediante contrato verbal en el año 2010 al promotor del expediente, don J. M. M.

El apartado segundo del artículo 208 de la Ley Hipotecaria dispone: «La tramitación se acomodará a lo previsto en el artículo 203, con las siguientes especialidades: 1.^a Se iniciará el expediente mediante escrito en el cual, junto a la descripción de la finca, se expresará la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase, y al que deberán acompañarse los documentos prevenidos en la letra a) de la regla segunda del apartado 1 del referido artículo. 2.^a Deberán aportarse por el interesado, junto con los documentos que acrediten su adquisición, aquellos otros de los que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición».

De la remisión que hace el artículo 208 a la letra a) de la regla segunda del apartado 1 del artículo 203 resulta que a la solicitud por escrito del titular dominical de la finca debe acompañándose el documento relativo al: «a) Título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente (...)».

Es decir, como requisito imprescindible debe acompañarse, con la solicitud, el documento, público o privado, del que resulte el título de propiedad de la finca cuya reanudación de tracto se pretende obtener, correspondiente al promotor del expediente, sin que sea suficiente a estos efectos un contrato meramente verbal.

Como ya se dijo en la Resolución de 23 de mayo de 2016 «la identificación del título de adquisición del promotor y de los previos adquirentes resulta imprescindible para conceder los medios necesarios para que el notario autorice el expediente de reanudación de tracto y el registrador califique, sobre la existencia de una verdadera interrupción del tracto y la justificación de la titularidad del promotor (...) la mera alusión a la inexistencia del título –tanto material y formal– del transmitente autorizarían para reanudar el tracto sucesivo, con lo que el sistema –de carácter excepcional– podría devenir en situaciones no buscadas por el precepto regulador, pasando a ser una regla de carácter general, y aumentando casos de ventas o transmisiones sin título alguno (o incluso de naturaleza fraudulenta) para cuya formalización debería acudir a un procedimiento judicial ordinario declarativo del dominio, pero no a un medio de reanudación del tracto».

El artículo 274 del Reglamento Hipotecario que cita el recurrente debe entenderse tácitamente derogado desde el día 1 de noviembre de 2015, a tenor de la disposición

derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, 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, pues como ya señaló este Centro Directivo en Resolución de 17 de noviembre de 2015, los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, siendo la nueva redacción legal en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios.

Por tanto, y sin perjuicio de la validez de los contratos verbales en nuestro ordenamiento jurídico (artículos 1261 y 1278 del Código Civil), la tramitación del expediente notarial de reanudación de tracto sucesivo exige en la actualidad la incorporación de un documento escrito que atribuya la propiedad de la finca al promotor del mismo, cuestión ésta calificada y exigida por el registrador en su calificación, teniendo su ausencia un carácter obstativo que impide la inscripción en el Registro del acta de conclusión. No es suficiente una mera reseña del título de adquisición sin aportación de documentación alguna, pudiendo en este caso el interesado formalizar su adquisición de forma voluntaria o bien acudir a la vía judicial.

Finalmente, conviene recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que si en el momento de solicitud de la certificación consta al registrador algún obstáculo que pueda impedir la inscripción ulterior del expediente, podría y debería advertirlo para evitar seguir la tramitación de un expediente que finalmente no va a poder ser inscrito. El notario así podrá finalizar la tramitación ante los obstáculos advertidos por el registrador, o seguir su tramitación, pudiendo entonces aportar pruebas o justificación suficiente de la procedencia del expediente que desvirtúen en su caso las dudas del registrador.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 7 de marzo de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.