

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 3104** *Resolución de 8 de marzo 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 accidental de Ponferrada n.º 3, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto judicial dictado en procedimiento de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por don R. G. Z. y doña O. A. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad accidental de Ponferrada número 3, doña María Jesús Prieto López, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto judicial dictado en procedimiento de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

#### Hechos

I

Mediante auto, de fecha 27 de mayo de 2016, dictado por doña María Elena Sierra Rodríguez, magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Ponferrada, en procedimiento de expediente de dominio de reanudación del tracto número 447/2015, se declaró justificado el dominio a favor de don R. G. Z. y doña O. A. R. sobre la finca número registral número 37.767 del término de Ponferrada. Según resulta del auto citado, la finca fue adquirida por compraventa privada por los promotores del expediente a doña E. F. L.

II

Presentado testimonio de dicho título en el Registro de la Propiedad de Ponferrada número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado por doña María Jesús Prieto López, Registradora de la Propiedad accidental de Ponferrada n.º 3, León, el documento a que se hace referencia en el Hecho I de esta nota, y tras examinar los antecedentes del Registro, resultan los siguientes: Hechos El documento objeto de la presente calificación que tiene el número de entrada 2407/2016, otorgado por doña C. R. M. V., letrado de la Administración de Justicia, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Ponferrada, dentro del procedimiento relativo a un expediente de dominio de reanudación de tracto 447/2015, y que fue presentado en este Registro el día 21 de octubre de 2015, ocasionando el asiento de presentación 1884 del diario 120, acompañado de una certificación de este Registro sobre la finca objeto de la presente calificación, registral 37.767, expedida por doña Raquel Largo Escudero como Registradora titular de este Registro de la Propiedad de Ponferrada, número 3, el día diez de junio de dos mil quince, así como de documento privado de compraventa para acreditar la titularidad del dominio actual de la finca objeto de esta calificación así como del título de adquisición de los titulares registrales de dicha finca, y de una instancia suscrita por los promotores del expediente de dominio para manifestar que la adquisición lo es con carácter ganancial, ha sido objeto de calificación desfavorable. Se presenta testimonio del auto recaído en un expediente de dominio recaído sobre la finca 35.763, para la reanudación de tracto. Dicha finca se encuentra inscrita en este Registro de la Propiedad a nombre de don L. G. Z., casado con doña E. F. L., con carácter presuntivamente ganancial. Dicho expediente se promueve por don R. G. Z. y su esposa doña O. A. R., propietarios de la finca, según documento privado de fecha veinte de mayo de dos mil tres, suscrito entre estos y doña E. F. L., ya entonces viuda de don L. G. Z., poniéndose de manifiesto en el auto de reanudación de tracto, objeto de la presente nota que al fallecimiento de esta le sucede una sobrina,

doña E. F. L. (*sic*) y es el hecho de la existencia de este heredero el que hace imposible la inscripción en este Registro del expediente de dominio para reanudación de tracto que se pretende pues lo suyo es que el heredero eleve a público el contrato privado de compraventa, llevado a efecto en su día entre los titulares registrales y los promotores del expediente de dominio. Por otro lado se pretende una rectificación en la superficie de la finca inferior a un diez por ciento de diferencia con la superficie inscrita. Fundamentos de Derecho 1.—Es doctrina reiterada de la Dirección General de Registros (Rs. 25/7/2014, 29/04/2025, 15/12/2015) que el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada, 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 (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 (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 (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 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 aquéllos, 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. 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 aportar el título de adquisición, que debería ser elevado a escritura pública por los herederos de los titulares registrales. 2.—Se refleja en el título un exceso de cabida inferior al 10% pero que no se acredita con catastral descriptiva y gráfica, que no es coincidente con la cabida que se asigna como real, ni se aporta identificación alternativa (artículo 201 y artículo 9 de la Ley Hipotecaria). El artículo 201 de la Ley Hipotecaria dice que «en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar representación gráfica georreferenciada de la misma». Acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación según resulta de los Hechos y Fundamentos de Derecho consignados. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Asimismo, el interesado tiene derecho, para el caso de discrepar de esta calificación a instar la intervención de un Registrador sustituto, en los términos del RD 1039/2003 de 1 de agosto, en el plazo de quince días desde esta notificación. Contra la presente nota de calificación

(...) En Ponferrada a 21 de noviembre de 2016 La Registradora accidental (firma ilegible) Fdo. María Jesús Prieto López».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don R. G. Z. y doña O. A. R. interpusieron recurso el día 16 de diciembre de 2016 mediante escrito en el que alegan lo siguiente: «(...) Hechos y fundamentos Primero.–(...) Segundo.–Dicho documento judicial presentado fue objeto de calificación negativa por dos motivos, un primero referido a la no reanudación del tracto sucesivo, y un segundo inadmitiendo el exceso de cabida (...) El presente recurso va únicamente dirigido contra primero de los motivos y que se fundamentó textualmente de la siguiente manera: «no se admite la reanudación del tracto sucesivo a través del 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 aportar el título de adquisición, que debería ser elevado a escritura pública por los herederos de los titulares registrales.» Tercero.–Entendemos de importancia el «iter» que nos ha traído hasta el presente Recurso, aunque únicamente sirva para poner de manifiesto la indebida forma de actuar del Registro de la Propiedad. Así, como ya se ha apuntado anteriormente, el día 21 de octubre de 2015 se presentó a inscripción por nuestro letrado, Sr. Don O. L. G. L., el precitado Auto. En un primer momento y de manera verbal, sin poder precisar la fecha concreta, se comunica al precitado abogado que el exceso de cabida reflejado en el Auto no se podría inscribir pues el título reflejaba un exceso de cabida inferior al 10 por 100, pero no se acreditaba con certificación catastral descriptiva y gráfica la coincidencia de la rectificación solicitada, lo cual era sabido por los comparecientes y ya conocían que tenían que interesar previamente la alteración de los archivos del Catastro para poder obtener tal certificación. Ante esta situación se nos indica telefónicamente a nuestro letrado si deseamos la inscripción parcial del título, a lo que se responde en sentido positivo. Transcurridos varios días se requiere nuevamente a nuestro citado abogado para que los ahora recurrentes nos personáramos en las dependencias del Registro de la Propiedad a fin de hacer una comparecencia por la que manifestáramos que la finca que fue objeto del expediente de dominio era de carácter ganancial, a lo que también se accedió, pese a que el Expediente de Dominio fue promovido por ambos cónyuges, y la titularidad reclamada era de ambos (...) Finalmente y cuando estábamos en la convicción de que era el último paso para la inscripción de la finca objeto del título, se recibe nota de calificación negativa en los términos que en la misma se recoge y fuera del plazo que prescribe el art. 18 de la Ley Hipotecaria. En definitiva, nos han tenido haciendo diversos trámites encaminados inicialmente para la inscripción del título para concluir con una nota de calificación negativa por la cual se deniega la meritada inscripción. Cuarto.–Según reza la nota de calificación, no se admite la posibilidad de reanudación del tracto sucesivo a través del expediente de dominio debido a que el promotor es causahabiente del titular registral. Ello no se ajusta a la realidad; tal y como dice el Auto, los titulares registrales de la finca n.º 37767 (Registro de la Propiedad n.º 3 de Ponferrada) son los cónyuges don L. G. Z. y doña E. F. L.; fallecido don L., hereda su esposa doña E. al no tener descendencia, y ésta vende en documento privado el inmueble en cuestión a los aquí comparecientes. Por tanto, los aquí recurrentes que interesaron la inscripción no somos causahabientes de los titulares registrales. El tracto sucesivo se ha visto interrumpido con la venta que doña E. F. L. nos ha efectuado, pues ella ya no era titular registral del 100 por 100 de la propiedad, sino únicamente del 50 por 100, habiendo adquirido el otro 50 por 100 por herencia de su esposo, sin haber efectuado título notarial o judicial al efecto y sin, por tanto, haber inscrito su pleno dominio en el Registro de la Propiedad (...) Quinto.–La declaración judicial sobre la titularidad de la finca es clara e indubitada, se ha justificado debidamente el dominio sobre la misma, y han sido llamados al Expediente incoado a cuantas personas interesadas pudiera haber en el mismo, con la intervención del Ministerio Fiscal defensor de la legalidad y del interés público. Por todo ello entendemos que se ha de producir la inscripción parcial que se ha interesado y que

así ha sido declarada por una resolución judicial con todos los derechos y garantías y en la que han intervenido todas las personas con interés directo».

## IV

Comunicada la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Ponferrada, la magistrada-juez, doña María Elena Sierra Rodríguez formuló las siguientes alegaciones mediante escrito de fecha 12 de enero de 2017: «(...) Examinado el procedimiento, el objeto del mismo recae sobre la finca con referencia catastral (...) de los que son titulares doña E. F. L. y don L. G. Z. Los solicitantes de procedimiento judicial adquirieron la mencionada finca por contrato de compraventa privado celebrado el 20/05/2003. Ante el fallecimiento de los vendedores antes descritos, no se llegó a elevar a escritura pública el citado contrato privado de compraventa. En el hecho décimo de la solicitud inicial los ahora recurrentes hacen constar expresamente “Como se ha indicado anteriormente, al titular registral, don L. G. Z., le sucedió su esposa, doña E. F. L. y a ésta le sucedió su sobrina, doña R. R. F., vecina de Arroyo de la Encomienda, provincia de Valladolid...”. Es decir los promotores del procedimiento no son los herederos del titular registral sino que la heredera es la sobrina de D.<sup>a</sup> E.».

## V

La registradora de la Propiedad accidental de Ponferrada número 3 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 2, 3, 18, 19 bis, 20, 38, 40, 82, 201, 208 y 326 de la Ley Hipotecaria, 100, 277, 279, 285 y 286 del Reglamento Hipotecario; 660 del Código Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de marzo de 2000, 10 de mayo de 2001, 22 de enero de 2011, 17 de febrero, 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, 19 de marzo y 2 y 23 de octubre de 2014, 24 de marzo y 29 de abril de 2015, 14, 25 y 28 de abril y 10 de noviembre de 2016 y 3 de enero y 6 de febrero de 2017.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de un auto judicial declarando justificado el dominio en expediente para la reanudación del tracto sucesivo. La registradora considera que no existe una verdadera interrupción del tracto sucesivo. El otro defecto expresado en la nota de calificación no es objeto de recurso.

Para la resolución de este expediente, son relevantes las siguientes circunstancias de hecho:

- La finca se encuentra inscrita a favor de don L. G. Z., casado con doña E. F. L., con carácter presuntivamente ganancial.
- Los promotores del expediente adquirieron por compraventa en documento privado a la citada doña E. F. L.
- Según consta del auto, doña E. F. L. es la única heredera de su esposo don L. G. Z.

2. En cuanto a las alegaciones de los recurrentes sobre la calificación emitida fuera del plazo previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, hay que recordar que, en el supuesto de aportación de documentación complementaria, como ha ocurrido en este caso, dicho plazo se computa desde que ésta se produce. En este sentido, no hay ninguna duda de que la calificación se realizó dentro de plazo pues el documento fue presentado en el Registro el día 21 de octubre de 2016, y se aportó el día 10 de noviembre 2016 una instancia privada complementaria, siendo calificado el día 21 de noviembre de 2016, es decir, a los siete días hábiles de haberse aportado dicho documento complementario.

Por lo demás, como ya hiciera la Resolución de 25 de abril de 2016, debe recordarse en cuanto a los efectos de una calificación emitida fuera de plazo, que ésta no determina su nulidad, sino los efectos previstos en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria cuando

determina que «si, transcurrido el plazo máximo señalado en el párrafo anterior, no hubiere tenido lugar la inscripción, el interesado podrá instar del registrador ante quien se presentó el título que la lleve a cabo en el término improrrogable de tres días o la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de esta ley. Igualmente, si transcurrido el plazo de tres días el registrador no inscribe el título, el interesado podrá instar la aplicación del cuadro de sustituciones. La inscripción realizada fuera de plazo por el registrador titular producirá una reducción de aranceles de un treinta por ciento, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente. A los efectos del adecuado cumplimiento del plazo de inscripción, los registradores deberán remitir a la Dirección General de los Registros y del Notariado en los primeros veinte días de los meses de abril, julio, octubre y enero una estadística en formato electrónico que contenga el número de títulos presentados y fecha de inscripción de los mismos, así como el porcentaje de títulos inscritos fuera del plazo previsto en este artículo (...)».

3. Como cuestión previa, de carácter procedimental, procede manifestarse respecto a la norma aplicable al presente supuesto. En este sentido debe indicarse que 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 que establece que los expedientes regulados en el título VI de la Ley Hipotecaria 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.

4. En cuanto al fondo del asunto, 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.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>, 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.

5. 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.

Sin embargo, en el presente caso, según resulta del tenor del propio auto judicial, la adquisición por los promotores se realiza de la única heredera del titular registral, concurriendo la circunstancia de que, además, es también titular con carácter presuntivamente ganancial de la finca.

Tampoco se aprecia a priori, ni se ha invocado por los recurrentes, la existencia de extraordinaria dificultad para la elevación a pública de la documentación. Más bien al contrario, se expresa en el auto quién ha sucedido a la titular que otorgó el documento privado de compraventa, por lo que consta identificada quién debe proceder a dicha elevación a público del documento privado de adquisición de los promotores.

El hecho de que el auto entienda justificada la reanudación del tracto interrumpido, no modifica esta doctrina. No corresponde el registrador entrar a examinar los fundamentos de la decisión judicial, debiendo cumplir las resoluciones judiciales que sean firmes o ejecutables de acuerdo con las leyes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). Pero lo cierto es que el registrador es competente para calificar la congruencia de la resolución judicial con el procedimiento seguido (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario) a efectos de su acceso a los asientos registrales. Y en este caso, no se da tal congruencia, cuando el expediente de reanudación de tracto debe circunscribirse a acreditar la adquisición en los supuestos de interrupción del mismo, lo que no se ha producido en el supuesto de hecho de este expediente.

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, 8 de marzo de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.