

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9206 *Resolución de 13 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Arrecife, 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 P. A. M. R., actuando en su propio nombre así como en representación de doña O., doña M. I. y doña R. M. R., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Arrecife, don Luis Francisco Monreal Vidal, 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 18 de noviembre de 2016, dictado por doña Silvia Muñoz Sánchez, magistrada-juez del Juzgado Primera Instancia número 5 de Arrecife, en expediente de dominio para reanudación de tracto, se declaró justificado el dominio de la finca número registral número 2.208 del Registro de la Propiedad de Arrecife y la cancelación de las inscripciones contradictorias.

II

Presentado dicho auto en el Registro de la Propiedad de Arrecife, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos: Con fecha 09/02/2017 se presenta Testimonio de fecha cuatro de Enero del año dos mil diecisiete, expedido por doña I. B. G., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia N.º 5 de Arrecife, del Auto sobre expediente de dominio para reanudación de tracto dictado el dieciocho de noviembre de dos mil dieciséis, por doña Silvia Muñoz Sánchez, Magistrada Juez del dicho Juzgado, declarándose justificado el dominio de la finca número 2208 de Arrecife y la cancelación de las inscripciones contradictorias. Fundamentos de Derecho: Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes, y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. Tratándose de documentos judiciales la calificación se extiende además, según el mencionado artículo 100 del Reglamento Hipotecario, a la «competencia del Juzgado o Tribunal», y a «la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado». El documento calificado adolece del siguiente defecto que se estima insubsable: 1.–No se expresan las circunstancias personales de las promotoras del expediente en la forma prevista legal y reglamentariamente en la legislación hipotecaria (artículos 9.4º de la Ley Hipotecaria y 51.9º de su Reglamento). La necesidad de que quede perfectamente determinada la titularidad del dominio de la finca cuya mayor cabida se pretende hacer constar es obvia, pues el derecho siempre tiene un titular al cual corresponde y que tratará de hacerlo efectivo, lo que implica conocerlo perfectamente (artículos 9.4º y 5º de la Ley Hipotecaria), cumpliendo así mismo de este modo con las exigencias del principio hipotecario de determinación o especialidad. En concreto, conforme al artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario, y entre otras la Resolución de la Dirección General de los Registros y del

Notariado de 13 de abril de 2000 será necesario que se expresen los siguientes datos o circunstancias: nombre, apellidos, N.I.F (o N.I.E en su caso), mayoría de edad (o en otro caso la edad que tuviera), el estado civil (en caso de estar casado, el régimen económico matrimonial y nombre, apellidos y domicilio del otro cónyuge si al acto afectara a la sociedad conyugal), la nacionalidad, vecindad y domicilio. 2.–No resultar del título presentado que el procedimiento se ha seguido contra doña L. H. A. y don M. T., los titulares registrales o, para el caso de que estos hubieren fallecido -lo que deberá acreditarse con los correspondientes certificados de defunción- que han sido demandados sus respectivos herederos -acreditando, igualmente, la condición de estos mediante los correspondientes títulos sucesorios-. En el presente caso, se hace constar la notificación a don M. L. T. como causahabiente de don M. T. R., sin que se acredite dicha condición de causahabiente y nada se dice de los causahabientes de doña L. H. A. (artículos 14 y 20 de la Ley Hipotecaria, 540 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y 77 a 80 y 166 del Reglamento Hipotecario). 3.–No se hace constar reseña del título de adquisición o manifestación de carecer del mismo y, en todo caso, fecha y causa de la adquisición. (artículo 274.2 del Reglamento Hipotecario). Acuerdo: En su virtud, se suspende la inscripción del documento objeto de la presente calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Puede no obstante el interesado o el notario o funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación, y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al notario o funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. La presente calificación podrá (...) El registrador Luis Francisco Monreal Vidal Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Luis Francisco Monreal Vidal registrador/a de Registro de la Propiedad de Arrecife y Mercantil de Lanzarote a día veintidós de Febrero del año dos mil diecisiete». Aportada al Registro de la Propiedad de Arrecife, con fecha 3 de marzo de 2017, instancia suscrita el mismo día por don P. A. M. R., y testimonio de la demanda presentada en el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Arrecife para el inicio del expediente, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Primero: A.–Con fecha 09/02/2017 bajo el asiento 1411 del Diario 193 se presenta Testimonio de fecha cuatro de Enero del año dos mil diecisiete, expedido por doña I. B. G., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia N° 5 de Arrecife, del Auto sobre expediente de dominio para reanudación de tracto dictado el dieciocho de noviembre de dos mil dieciséis, por doña Silvia Muñoz Sánchez, Magistrada Juez del dicho Juzgado, declarándose justificado el dominio de la finca número 2208 de Arrecife y la cancelación de las inscripciones contradictorias. - Con fecha 3 de marzo de 2017 se aporta instancia de fecha 03/03/2017, suscrita por P. A. M. R., y testimonio de la Demanda presentada en el citado Juzgado para el inicio del Expediente que nos ocupa. B.–Que dicho documento fue calificado y suspendida su inscripción por adolecer de defectos que se estimaron subsanables el día veintidós de febrero del año dos mil diecisiete. La correspondiente nota de calificación negativa ha sido notificada al presentante del documento y a la Notaría [sic], conforme a lo establecido en los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, habiéndose recibido la última de las notificaciones en este Registro el mismo día veintidós de febrero del año dos mil diecisiete. C.–Consecuencia de esta calificación negativa, y su posterior notificación a los interesados, es que queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde la última notificación de la calificación, es decir, hasta el veinticinco de mayo del año dos mil diecisiete. Segundo: Que con fecha tres de marzo del año dos mil diecisiete, se ha aportado instancia de igual fecha, suscrita por P. A. M. R., y testimonio de la Demanda presentada en el Juzgado para el inicio del expediente de dominio para la reanudación de tracto interrumpido, que subsana el primero y tercero de los dos defectos observados, por cuanto en la primera se manifiestan las circunstancias personales de los demandantes, y en el segundo contiene

copia del título de adquisición de la finca. Subsiste el segundo, toda vez que no se acredita el fallecimiento de los titulares registrales de la finca, si bien el propio auto y en el testimonio de la demanda se menciona la citación a don M. L. T. como causahabiente de don M. T. R., no se acredita su fallecimiento ni el de su esposa L. H. T. [sic], con los correspondientes certificados de defunción. Por otro lado, a la vista del contrato privado de compraventa que por el expediente de dominio de reanudación de tracto, se pretende suplir, 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, 19 de abril de 2012, 20 de septiembre de 2013 y 29 de abril y 28 de octubre de 2015, se observa que el documento adolece además del siguiente defecto insubsanable: no se entiende producida la interrupción del tracto sucesivo toda vez que los promotores del expediente han adquirido la finca por herencia de quien, a su vez, la había adquirido por compra a los herederos de los titulares registrales. La regla Primera del artículo 208 de la Ley Hipotecaria dispone que: «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 tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada». A este supuesto ha equiparado la Dirección General de los Registros y del Notariado el caso en que el que pretende inscribir su derecho sea el heredero de quien lo adquirió del titular registral (vid. Resolución de 19 de abril de 2012). «A sensu contrario» debe entenderse que hay interrupción del tracto cuando falte más de un eslabón en la cadena de transmisiones, sin que «compute» como tal la sucesión del heredero del transmitente o del adquirente del derecho. Por tanto, no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente son los herederos del adquirente del titular registral -o sus herederos, como ocurre en este caso-, y por tanto los legitimados activamente para el ejercicio de las acciones que al mismo correspondían para satisfacer los requisitos establecidos por el ordenamiento relativos a la documentación de la transmisión correspondiente. Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que el expediente 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 (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), dicho expediente 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 acta 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 acta recae en un procedimiento en el que puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores. 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. Tercero: Que en base a lo expuesto, quedan subsanados el 1.º y 3.º de los defectos apreciados en la nota de calificación antes dicha, subsistiendo el 2.º. Además la subsanación del 3.º provoca un 4.º defecto que se estima insubsanable. En su virtud, se deniega la inscripción del documento objeto de la presente calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al notario o funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. La presente calificación podrá (...) El registrador Luis Francisco Monreal Vidal Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Luis Francisco Monreal Vidal registrador/a de Registro de la Propiedad de Arrecife y Mercantil de Lanzarote a día veintitrés de Marzo del año dos mil diecisiete».

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. A. M. R., actuando en su propio nombre así como en representación de doña O., doña M. I. y doña R. M. R., interpuso recurso el día 20 de abril de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «(...) Fundamentos de Derecho Primero.–Persistencia del defecto señalado con el número 2 que se estima subsanable El documento frente al que hoy se interpone Recurso mantiene que aún subsiste el segundo de los defectos (subsanable) que se había apreciado, esto es; «No acreditarse el fallecimiento de los titulares registrales de la finca, si bien el propio Auto y en el testimonio de la demanda se menciona la citación a don M. L. T. como causahabiente de don M. T. R., no se acredita su fallecimiento ni el de su esposa L. H. T., con los correspondientes certificados de defunción». Por tanto, en lo referente a este defecto, parece que el Registrador califica negativamente el documento al no constar acreditado el fallecimiento de que a fecha de hoy figuran como titulares registrales, así como no aportarse los certificados de defunción de éstos. A este respecto, como ya se hizo constar en el propio escrito inicial de expediente de dominio (Hecho Séptimo) esta parte interesó desde el primer momento la citación de los herederos del actual titular registral (solicitándose además que se publicara a través del boletín de la provincia o mediante anuncio en el periódico provincial a todas aquellas personas que pudieran resultar afectadas, publicaciones que se llevaron a cabo de forma correcta). A la vista de haberse llamado al procedimiento a los herederos de los titulares registrales, precisamente a instancia de los promotores del expediente, en su condición de interesados/afectados por el expediente de dominio, en fecha 04-12.2014 comparece D. M. L. T., el cual manifestó en sede judicial resultar ser causahabiente de D. M. T. R. Resultar en este punto que esta parte interesó la citación del mismo toda vez que fue el único de los herederos que se pudo localizar. Por tanto, los causahabientes de los titulares registrales han comparecido debidamente en el expediente de dominio, dándoles traslado del mismo, por así haberlo solicitado expresamente esta parte al resultar afectados. Además el causahabiente en su comparecencia judicial reconoció el fallecimiento de los titulares registrales, pues manifestó ser causahabiente de ellos, así como reconoció a su madre (D.ª J. T. H.) como parte vendedora en el contrato de compraventa privado de fecha 30.01.1945 (contrato por el cual el padre de los comparecientes adquiere el inmueble que éstos acaban por heredar). Como ya expusimos en nuestro escrito inicial de expediente de dominio; «El inmueble descrito anteriormente, fue adquirido por el padre de mis mandantes, esto es, D. P. M. C., hoy fallecido, a través de contrato privado de compraventa otorgado en Arrecife el día 30 de enero de 1945, En el citado contrato figuraba como vendedor del inmueble D. M. T. R. (titular registral) e hijos (entre los cuales figuraba D.ª J. T., quien suscribió el citado contrato, reconociéndolo así su hijo D. M. L. T. en su comparecencia judicial) y como parte

compradora el padre de mis representados, además de los testigos que en el mismo se recogen. Se acompaña contrato privado de compraventa original de fecha 30 de enero de 1945, como documento número 4.» Por tanto, ha comparecido debidamente al procedimiento judicial (y no como testigo, sino como parte interesada por así haberlo hecho constar expresamente esta parte) herederos del que figura como titular registral y, no sólo eso, sino que también este lo es de la que fuera una de las vendedoras en el contrato privado (resulta ser hijo de D. J. T. H.), reconociendo expresamente como su madre transmitió el bien al padre de los hoy comparecientes. Siendo que además se llevó a cabo la publicación del expediente de dominio no sólo en el tablón de edictos de la oficina judicial, sino que además se publicó en el Ayuntamiento donde radica el bien (Arrecife) así como en el «Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas» de fecha 18 de marzo de 2015, por lo que se además de llamarse el procedimiento judicial a los causahabientes (los cuáles no sólo no se han opuesto al mismo sino que reconocen a los comparecientes como propietarios), se han publicado en boletines y edictos la existencia del mismo. Debe resaltarse además 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 sus herederos. Pero cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años (como es el presente supuesto), la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también puede ser por edictos (así lo ha recogido la Resolución DGRN de 23 de mayo de 2016). Por tanto, vemos como en este caso aún habiéndose citado personalmente al único heredero del que se tiene constancia, hubiese bastado sólo con la publicación por medio de edictos (que también se ha efectuado). Bien es sabido por esta parte que el Registrador tiene la obligación de calificar determinados extremos (entre los cuales no está el fondo de la resolución judicial) como por ejemplo ver si han sido emplazados al procedimiento a aquellos a quienes el registro concede algún derecho que podría resultar afectado, con objeto de evitar su indefensión y, como hemos expuesto, en el caso que nos ocupa han sido llamados al pleito los causahabientes de los titulares registrales. Por tanto, la situación de fallecimiento de los titulares registrales ha quedado perfectamente acreditada. Los certificados de defunción requeridos por el Sr. Registrador resultan del todo imposibles e inalcanzables para esta parte, pues no sólo desconocemos la fechas sino también el lugar de fallecimiento de los que figuran como titulares registrales, por lo que no se ha podido localizar certificados de defunción de los mismos. Resulta a todas injustificable que se imponga a esta parte la imposible tarea de localizar y aportar esta documentación, pues por este motivo precisamente se ha acudido a la vía del expediente de dominio. Defecto apreciado que, puesto en relación con el expositivo siguiente, debe decaer. Segundo,- Nuevo defecto apreciado y que se estima insubsanable por el que se deniega la inscripción. Se aprecia en este momento por el Sr. Registrador un nuevo defecto que estima que es insubsanable «no se entiende producida la interrupción del tracto sucesivo toda vez que los promotores del expediente han adquirido la finca por herencia de quien, a su vez, la había adquirido por compra a los herederos de los titulares registrales». Resaltar en este punto que el padre de los aquí recurrentes adquiere el inmueble al titular registral (M. T., figurando éste en el contrato), y como la esposa de éste había fallecido a la fecha del contrato (L. H.), figuran el contrato sus hijos como vendedores. Por este motivo el registrador entiende que no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente son los herederos del adquirente al titular registral, como ocurre en el presente caso y al respecto cita varias Resoluciones entre ellas la de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de julio de 2012 o la de 19 de abril de 2012, entre otras. No desconoce esta parte la anterior doctrina emanada de la Dirección General de Los Registros y del Notariado ha señalado que, como regla general, no debe acudir al expediente de dominio de reanudación del tracto en supuestos en los que cuando se adquiere del titular registral o de sus herederos no cabe utilizar este procedimiento (misma interpretación restrictiva que recoge el Sr. Registrador en la calificación que hoy recurrimos) pero, entendemos que el

supuesto que nos ocupa no debe encuadrarse en dicho supuesto y, para ello, consideramos necesario en el presente caso tener o fijar claramente cuáles han sido los hechos que motivaron en su día el inicio del expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido: El inmueble fue adquirido por el padre de los hoy recurrentes (P. M. C., hoy fallecido), a través de contrato privado de compraventa otorgado en Arrecife el día 30 de enero de 1945. En el citado contrato figuraba como vendedor del inmueble D. M. T. R. (titular registral) e hijos (pues la mujer de M. T. y cotitular registral había fallecido) y, como parte compradora el padre de mis representados, además de los testigos que en el mismo se recogen. El citado contrato privado de compraventa nunca fue elevado a escritura pública. Posteriormente los aquí comparecientes (hermanos M. R.) adquieren la Finca Registral n.º 2.208 mediante escritura de protocolización y aprobación de cuaderno particional adjudicación, otorgada en Arrecife en fecha 27.12.2007 ante el Notario de Arrecife D.ª Carmen Martínez Socias, en cuyo inventario figura reseñado con el número 7 el inmueble que nos ocupa (página 15 del cuaderno particional que se adjunta a la escritura), adjudicándose cada uno de mis representados $\frac{1}{4}$ parte indivisa del inmueble. No puede compartir esta parte la conclusión a la que llega el Sr. Registrador al no entender producida la interrupción del tracto sucesivo. En este sentido la Resolución de 23 de diciembre de 1999 dice que el expediente de dominio reanudador del tracto ha de partir del presupuesto de que ese tracto se encuentra efectivamente interrumpido, esto es, que no haya tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria (artículo 40.a de la Ley Hipotecaria), de suerte que no sea posible conectar la titularidad cuya adquisición se pretende justificar en el expediente con la titularidad registral, por no derivar directamente de aquella y carecer el interesado de los títulos que a través de su inscripción, permitieran lograrlo. Aplicando la anterior doctrina al caso que nos ocupa, se vería como los hoy recurrentes no traen causa directa del titular registral, requisito éste imprescindible para que se pueda entender que exista ruptura del tracto registral, por lo que debe ser revocada la decisión contenida en la calificación que se impugna. Resultando además que aún en el supuesto en que conste el documento privado de compraventa éste nunca podría tener acceso al registro, pues habría que elevarlo a escritura pública, tarea que resultaría imposible, dados los fallecimientos, imposibilidad de obtener certificados de defunción de todos los comparecientes, imposibilidad localizar herederos, etc., siendo por tanto que dicho título jamás podría tener acceso al registro. A este respecto también se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los que en supuestos de excesiva dificultad para reanudar el tracto sucesivo interrumpido por la vía de la titulación ordinaria, puede acudir al expediente de dominio de reanudación del tracto (Resoluciones de 24 de julio y 6 de agosto de 2012), que es lo que ocurre precisamente en el presente supuesto, en el que la transmisión mediante contrato privado del año 1945 a favor del padre de los recurrentes, han fallecido o se presupone que lo hayan hecho los suscriptores del mismo, así como los causahabientes de estos. Como ya se dijo en la Resolución de la DGRN de 1 de agosto de 2012, el Tribunal Supremo tiene declarado que los expedientes de dominio con procedimientos especiales dirigidos al exclusivo efecto de habilitar el título de dominio al que no lo tenga (STS 21 de marzo 21.910 [sic]), de manera que su única finalidad es declarar que hubo un acto o causa idónea para la adquisición. La Resolución DGRN de 15 de noviembre de 1990 concluyó que no resulta procedente imponer al titular actual que promueva la formalización e inscripción de hechos, actos o contratos intermedios en el que no fuera parte que es justamente lo que ocurre en el presente supuesto, siendo además que resulta a todas imposible identificar, localizar a todos los herederos de los titulares registrales y comparecientes en el documento privado del año cuarenta y cinco, así como localizar los certificados de defunción de los titulares registrales. Por último debemos citar la Resolución Dirección General Registros y Notariado de 6 agosto 2012, que estima el Recurso conforme al Artículo 272 del Reglamento Hipotecario, que permite al propietario acudir al expediente de dominio no sólo en el caso de carecer de título escrito de dominio, sino también en el caso de que, aun teniéndolo, no pudiera inscribirse por cualquier causa. En idéntico sentido la Resolución de 7 diciembre 2012 a través de la cual se estima el recurso interpuesto y revoca la nota

calificadora y en el que el defecto que en su momento apreció el registrador es idéntico al que nos ocupa «si los promotores del expediente resultan ser herederos de quién adquirió por documento privado de los titulares registrales, no existiría realmente interrupción del tracto sucesivo de la finca, lo que constituiría un defecto insubsanable que conduciría a la denegación de la inscripción». Resolución que resaltamos ya que vemos como la DGRN en un supuesto idéntico se ha pronunciado en los mismos términos que los alegados por esta parte a lo largo del presente escrito. No debemos confundir el caso que nos ocupa, puesto que nos encontramos con un supuesto en los que los promotores del expediente han adquirido de personas diferentes de los titulares registrales y no directamente de éstos (en cuyo caso sí tendría cabida la tesis sostenida por el Sr. Registrador). El Centro Directivo al que hoy nos dirigimos ha entendido que existe auténtica interrupción de tracto a los efectos de la formalización de expediente (Resoluciones de 23 de septiembre de 2003; 1 y 6 de agosto y 7 de diciembre de 2012). Extremos que ya puso de relieve la mencionada anteriormente Resolución de 15 de noviembre de 1990 «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 (conforme art. 285.III del Reglamento Hipotecario)», circunstancia que se asemeja a los hechos de la presente. Pero es más, aun desestimándose las alegaciones contenidas a lo largo de este expositivo, hay otra circunstancia que acredita la interrupción del tracto sucesivo: el inmueble figura inscrito a favor de M. T. R. y D.^a L. H. A.; el contrato de compraventa a favor del padre de los aquí recurrentes del año 1945, comparecen como vendedores el propio M. T. y, en lugar de su mujer L., lo hacen sus hijos al haber ésta fallecido en esa fecha. Pero no consta documentación acreditativa de la adquisición del dominio a favor de los hijos de ésta. Por tanto, no hay adjudicación de herencia ni cualquier otro documento que acredite la transmisión de Leopoldina a favor de sus hijos, por lo que desde ese momento el tracto ya está interrumpido. Tercero.—El artículo 201 del Decreto de 8 de febrero 1946 por el que se aprueba la Ley Hipotecaria, aplicable al supuesto que nos ocupa por resultar previa a la reforma operada por la Ley 13/2015 de 24 de junio de reforma de la Ley Hipotecaria, recoge «el secretario Judicial dará traslado de este escrito al Ministerio Fiscal citará a aquellos que, según la certificación del Registro, tengan algún derecho real sobre la finca, u aquel que procedan los bienes o a sus causahabientes, si fueran conocidos y convocará a las personas ignoradas a quien pueda perjudicar la inscripción solicitada». En el presente caso se ha llamado al procedimiento judicial a causahabientes del titular registral, así como causahabientes de parte vendedora, por lo que se ha dado riguroso cumplimiento a lo exigido. Igualmente el artículo 202 recoge: «Los expedientes tramitados con arreglo al artículo anterior serán inscribibles, aunque en el Registro apareciesen inscripciones contradictorias, siempre que éstas tengan más de treinta años de antigüedad y el titular de las mismas haya sido citado en debida forma y no hubiere formulado oposición. También serán inscribibles, aunque las inscripciones contradictorias sean de menos de treinta años de antigüedad, si el titular de las mismas o sus causahabientes hubieren sido oídos en el expediente. Si el titular del asiento contradictorio de menos de treinta años de antigüedad o sus causahabientes no comparecieren después de haber sido citados tres veces -una de ellas, al menos, personalmente-, se les tendrá por renunciantes a los derechos que pudieran asistirles en el expediente, y éste será también inscribible». Cuarto.—Resulta además material y formalmente imposible obtener la titulación material y formal necesaria para poder inscribir el derecho a la finca objeto de recurso, por el título de herencia invocado, que es el título que tiene sobre la citada finca y ello debido, no solo a que los intervinientes en el contrato privado de compraventa del año 1945 (suscrito entre el padre de los recurrentes y los que figuran como titulares registrales y herederos) han fallecido, sino que también han fallecido sucesivos y posteriores herederos de aquellos, así como emigrado muchos de ellos, sin que haya tenido acceso al Registro el título que pudiera posibilitar la inscripción. Los promotores del expediente no pueden tener acción frente a los titulares registrales para elevar a público el contrato privado del año 1945 al estar fallecidos y tampoco pueden ejercitar acción frente a los herederos de aquellos pues resulta a todas materialmente imposible si quiera localizarlos. Quinto.—La calificación ha de

ser unitaria y global, como expresión concreta del Principio de Seguridad Jurídica consagrado en el artículo 9.3 de la Constitución Española. Así, el Registrador debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad. Pudiéndose incurrir en responsabilidad disciplinaria si calificado un título y subsanado un defecto, detectase otro que no haya hecho constar en la primera calificación».

IV

Mediante escrito, de fecha 12 de mayo de 2017, el registrador de la Propiedad de Arrecife informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 20, 40, 208, 258 y 326 de la Ley Hipotecaria; 201 y 202 de la Ley Hipotecaria en la redacción anterior a 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; 100, 272, 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 10 de mayo de 2001, 16 de enero de 2008, 17 de junio de 2010, 22 de enero de 2011, 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, 19 de marzo y 2 y 23 de octubre de 2014, 24 de marzo, 29 de abril y 11 de noviembre de 2015, 14 y 28 de abril y 10 de noviembre de 2016 y 3 de enero 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. El registrador considera que no existe verdadera interrupción del tracto sucesivo porque los promotores del expediente han adquirido la finca por herencia de quien, a su vez, la había adquirido por compra a los herederos de los titulares registrales.

También señala como defecto que no consta que haya se haya seguido el procedimiento contra los titulares registrales o, para el caso de que estos hubieren fallecido –lo que deberá acreditarse con los correspondientes certificados de defunción– que han sido demandados sus respectivos herederos –acreditando, igualmente, la condición de estos mediante los correspondientes títulos sucesorios–. Afirmar el registrador que no consta acreditada la condición de causahabiente de quien es notificado como causahabiente de uno de los titulares registrales, y que nada se dice de los causahabientes del otro titular.

Los restantes defectos de la nota de calificación fueron subsanados y no son recurridos (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

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

- La finca se encuentra inscrita a favor de don M. T. R. y doña L. H. A., teniendo esta inscripción más de treinta años de antigüedad.
- Según el auto los promotores adquirieron por título de herencia de sus padres, documentada en escritura pública de elevación a público de cuaderno particional, copia de la cual obra en el expediente.
- A su vez, el causante de quien adquirieron los promotores adquirió en contrato privado otorgado por el titular registral, don M. T. R. y sus hijos.

2. Como cuestión previa, de carácter procedimental, debe hacerse referencia a la alegación relativa a la existencia de sucesivas calificaciones.

En el presente caso se emitió una primera calificación en la que se aprecia como defecto, entre otros, la falta de constancia del título de adquisición o manifestación de

carecer del mismo y, en todo caso, fecha y causa de la adquisición (fundado en el artículo 274.2 del Reglamento Hipotecario). A la vista de la documentación aportada para subsanar este defecto, el registrador emite una segunda calificación, apreciando el defecto de falta de interrupción del tracto, que no es sino consecuencia de esta nueva documentación aportada.

Por tanto, la actuación del registrador es plenamente correcta en este aspecto, siguiendo la doctrina que ya ha puesto de manifiesto esta Dirección General en Resoluciones de 16 de enero de 2008, 17 de junio de 2010 u 11 de noviembre de 2015, en la que se deja sentada la posibilidad de expedir calificaciones negativas sucesivas ante un contenido documental diverso que permite apreciar nuevos defectos. De este modo si al aportar los documentos exigidos en la primera calificación surgen nuevos defectos, éstos obviamente deben ser objeto de calificación negativa, sin que ello infrinja la exigencia formal de calificación íntegra del artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria.

3. En primer lugar, debe manifestarse este Centro Directivo 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. 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 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 (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.ª y 4.ª, 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 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 las Resoluciones de 2 y 23 de octubre de 2014, se considera 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), por lo tanto en este caso bastaría la elevación a público del citado contrato privado de compraventa.

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.

En el presente caso, la adquisición por los promotores se realiza por título de herencia de quien adquirió del titular registral, constando la adquisición del promotor documentada en escritura pública. Por tanto únicamente falta la elevación a público de un documento privado en el que el interviene uno de los titulares registrales y, en lugar de su cónyuge -que es el otro titular registral (y por haber fallecido, según se afirma en el recurso)-, los hijos de ambos. Por ello, faltando sólo la elevación a público de un documento, no existe una verdadera interrupción del tracto.

6. No obstante todo lo anterior, se ha invocado por el recurrente la existencia de extraordinaria dificultad para la elevación a pública de dicho documento, alegando que «la transmisión mediante contrato privado del año 1945 a favor del padre de los recurrentes, han fallecido o se presupone que lo hayan hecho los suscriptores del mismo, así como los causahabientes de estos» y que «resulta además material y formalmente imposible obtener la titulación material y formal necesaria para poder inscribir el derecho a la finca objeto de recurso, por el título de herencia invocado, que es el título que tiene sobre la citada finca y ello debido, no solo a que los intervinientes en el contrato privado de compraventa del año 1945 (suscrito entre el padre de los recurrentes y los que figuran como titulares registrales y herederos) han fallecido, sino que también han fallecido sucesivos y posteriores herederos de aquellos, así como emigrado muchos de ellos, sin que haya tenido acceso al Registro el título que pudiera posibilitar la inscripción. Los promotores del expediente no pueden tener acción frente a los titulares registrales para elevar a público el contrato privado del año 1945 al estar fallecidos y tampoco pueden ejercitar acción frente a los herederos de aquellos pues resulta a todas materialmente imposible si quiera localizarlos».

En este punto debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012 o 24 de marzo de 2015) que admite el expediente de dominio, incluso en aquellos casos donde no hay verdadera ruptura de tracto, cuando la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, que daría lugar a formalismos inadecuados.

Las Resoluciones de 1 y 6 de agosto de 2012 y 24 de marzo de 2015 consideraron que en estos casos debe resolverse la cuestión conforme al artículo 272 del Reglamento Hipotecario, que permite al propietario acudir al expediente de dominio no sólo en el caso de carecer de título escrito de dominio, sino también en el caso de que, aun teniéndolo, no pudiera inscribirse por cualquier causa. También afirmaron que debe 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 este Centro Directivo en Resolución de 15 de noviembre de 1990, según la cual: «No puede argumentarse haciendo distinciones imposibles entre «interrupción del tracto» y «ruptura de la sucesión de titularidades», ni cabe excluir el expediente de reanudación en aquellos casos -los más frecuentes- en que el titular real trae causa de titular registral a través de una cadena de transmisiones (...) 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 (conforme artículo 285-III del Reglamento Hipotecario)».

En el caso de este expediente debemos tomar en consideración:

– Que de la documentación aportada no resulta acreditado que los otorgantes del documento privado de venta fuesen todos los herederos de la titular registral no compareciente.

– Que el recurrente alega la imposibilidad de localizar a los herederos de la titular registral y de la transmitente (extraordinaria dificultad), herederos que por otra parte no han comparecido en el expediente tras cumplirse los trámites de publicación previstos legalmente.

– Que, aun localizando a los herederos de la titular registral, el promotor carecería de acción directa frente a aquellos herederos que no le transmitieron.

Hechas estas consideraciones, debemos concluir que en el presente caso debe admitirse el expediente de dominio como medio para reanudar el tracto, de modo que el promotor pueda lograr la inscripción de su derecho, en forma similar a como ya se resolvió en la Resolución de 24 de marzo de 2015.

7. En cuanto al segundo defecto, la correcta citación a titulares registrales es objeto de calificación por el registrador, pues resulta una exigencia que no sólo deriva, en el caso del titular registral, de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española, sino específicamente, para titular registral, catastral y, en su caso, poseedor de hecho, de los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 286 del Reglamento Hipotecario expresamente determina que «el auto aprobatorio del expediente de dominio, cuando se trate de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, dispondrá la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la Ley, y necesariamente expresará que se han observado los requisitos exigidos, según los casos, por el citado artículo y la forma en que se hubieran practicado las citaciones de la regla 3.ª del artículo 201 de la misma Ley». La regla 3.ª del artículo 201 de la Ley Hipotecaria se refiere expresamente a la citación a los titulares de derechos reales sobre la finca, a quien la tuviere catastrada y al poseedor de hecho, si lo hubiere. Y el artículo 202 de la Ley Hipotecaria dispone, en la redacción aplicable a este caso, que «los expedientes tramitados con arreglo al artículo anterior serán inscribibles, aunque en el Registro apareciesen inscripciones contradictorias, siempre que éstas tengan más de treinta años de antigüedad y el titular de las mismas haya sido citado en debida forma y no hubiere formulado oposición».

La necesaria y oportuna calificación registral de estos requisitos ha sido constantemente reiterada por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 13 de noviembre de 2012, 26 de marzo, 30 de abril y 21 de octubre de 2014 y 29 de abril de 2015, entre otras).

En el presente caso consta el auto que se ha notificado personalmente a don M. L. T. como causahabiente del titular registral, don M. T. R., constandingo que es hijo de uno de los que figuraban como vendedores en el documento privado y nieto del titular registral.

Asimismo el auto afirma que «se han cumplido en el expediente todas las formalidades legales, citándose en forma a todos los en él interesados, especialmente al titular registral».

Aunque no se hace referencia alguna a la cónyuge y también titular registral, doña L. H. A., no puede mantenerse la calificación, ya que la autoridad judicial ha tenido a la vista el título de adquisición, según resulta de la documentación calificada, sin que proceda exigir que se acredite documentalmente en el procedimiento registral el fallecimiento de los titulares registrales o la cualidad de sucesores de los notificados en el procedimiento ni de los intervinientes en el documento privado, por ser circunstancias estas que han debido ser necesariamente valoradas por la autoridad judicial, sin que se extienda a ellas la calificación, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 13 de julio de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.