

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

12392 *Resolución de 2 de octubre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Herrera del Duque-Puebla de Alcocer a inscribir un acta de reanudación del tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por doña Beatriz Moya Martínez, notaria de Puebla de Alcocer, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Herrera del Duque-Puebla de Alcocer, don José Alberto Monge Ruiz, a inscribir un acta de reanudación del tracto sucesivo.

Hechos**I**

Mediante acta otorgada el día 30 de septiembre de 2016 ante la notaria de Puebla de Alcocer, doña Beatriz Moya Martínez, número 397 de protocolo, se inició el procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la finca registral 2.365 del término de Esparragosa de Lares, que figura inscrita en el Registro a favor de don J. A., doña O. y doña A. D. S. Dicho procedimiento se finalizó en virtud de acta de cierre del acta de tramitación de expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, otorgada el día 5 de mayo de 2017 ante la misma notaria y con el número 190 de protocolo.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Herrera del Duque-Puebla de Alcocer, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Herrera del Duque-Puebla de Alcocer Calificado el precedente documento, Acta de Tramitación de Expediente de Dominio para la Reanudación del Tracto Sucesivo Interrumpido, otorgada en Puebla de Alcocer, el treinta de Septiembre de dos mil dieciséis, ante la Notario Doña Beatriz Moya Martínez número 397, en unión de Acta de Cierre de Dominio Para la Reanudación del Tracto Sucesivo Interrumpido otorgada en Puebla de Alcocer, el treinta de Septiembre de dos mil dieciséis (sic), ante la Notario Doña Beatriz Moya Martínez, número 190 de su protocolo que fue presentada el día dieciséis de Mayo de dos mil diecisiete a las diez horas y dos minutos, Asiento 1.511 del Diario 22 de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria se le comunica la calificación desfavorable del mismo en los siguientes términos: Hechos. Que a la vista del propio documento resulta que la finca Registral 2.365 de Esparragosa de Lares consta inscrita a favor de don J. A., doña O. y doña A. D. S., según resulta de la inscripción 4.^a, al folio 146 del Tomo 285, de fecha diez de Julio de dos mil quince. Fundamentos de derecho. De acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria en el que consta que: «Los Registradores calificaran bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas, de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en las escrituras públicas». Visto el artículo 208 regla primera de la Ley Hipotecaria, que establece «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 de la inscripción solicitada», y como exigencia impuesta por la legislación hipotecaria, del expediente de reanudación del tracto sucesivo, debe resultar cuál ha sido el iter transmisivo

desde el titular registral hasta los promotores del expediente, a cuyo favor ha de practicarse la inscripción reanudadora del tracto. La concurrencia de este requisito debe ser objeto de un riguroso análisis, dado el carácter excepcional que preside los expedientes de reanudación del tracto sucesivo, carácter que la Dirección General de los Registros y del Notariado viene apreciando de forma reiterada, particularmente en resoluciones como la de 27 de abril de 2017. En el presente caso, la última inscripción de dominio que se ha practicado sobre la finca es de 2015, si bien, del expediente resulta que el título en cuya virtud adquieren los promotores es una compraventa en documento privado fechada en 1998. En vista de lo anterior no puede afirmarse que haya habido una serie de transmisiones no inscritas entre los titulares registrales actuales y los promotores del expediente, y que, en consecuencia, haya verdaderamente tracto interrumpido. En base a lo indicado se suspende la inscripción por el defecto ya que haya habido una serie de transmisiones no inscritas entre los titulares registrales actuales y los promotores del expediente, y que, en consecuencia, haya verdaderamente tracto interrumpido, todo ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 18 de la L.H. y 1259 del Código Civil, y artículo 98 de la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre, antes citada. La anterior nota de calificación negativa podrá (...) Puebla de Alcocer, a 31 de mayo de dos mil diecisiete. El registrador (firma ilegible) Fdo. José Alberto Monge Ruiz».

III

Contra la anterior calificación, doña Beatriz Moya Martínez, notaria de Puebla de Alcocer, interpuso recurso el día 5 de julio de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «(...) Fundamentos de Derecho Primero: (...) Segundo: El Sr. Registrador de la Propiedad de Herrera del Duque y Puebla de Alcocer, don José Alberto Monge Ruiz, (en adelante, «el Sr. Registrador») suspende la inscripción por considerar que existe un defecto en el Acta, pues interpreta que ha habido transmisiones entre los titulares registrales actuales y los promotores del expediente, y que, en consecuencia, no hay verdadero tracto sucesivo interrumpido. Por otra parte, el Sr. Registrador no indica si dicho defecto es subsanable o no (...) Aún a pesar de lo consignado en la nota de calificación negativa semejante afirmación no consta ni se acredita de ningún modo, pues, tal y como figura en el documento privado que se incorpora al acta de inicio de tramitación de expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido, los requirentes, y en su caso, las personas a cuyo favor se pretende la inscripción, no han adquirido su derecho del titular registral o sus causahabientes. De hecho, tal y como aparece en los Libros del Registro y en el documento privado en el que los requirentes fundan su pretensión, los titulares de la finca n.º 2.365 del Registro de la Propiedad de Puebla de Alcocer, que es objeto de la reanudación de tracto sucesivo interrumpido, son don J. A. D. S., doña O. D. S. y doña A. D. S., por terceras partes indivisas, siendo el titular anterior, su progenitora, doña A. S. L., mientras que el transmitente es don C. C. G., en virtud de documento privado de compraventa formalizado el 2 de octubre de 1997 entre éste último como vendedor y aquéllos cuya inscripción se pretende por el Acta como compradores (Don J. R. G., A. R. G. y A. R. G.). Por lo que resulta evidente que las personas a cuyo favor se pretende la inscripción, no han adquirido su derecho de los titulares registrales o los causahabientes de los mismos sino de un tercero distinto, y la afirmación contraria que sostiene la calificación negativa entra dentro de la esfera de la elucubración, dicho esto en los términos de la más estricta defensa. Asimismo, y a mayor abundamiento, el documento privado que sirve de base para la inscripción que se pretende, comprende además otra finca la n.º 1.607 del Registro de la Propiedad de Puebla de Alcocer, que colindaba con la que constituye el objeto del presente recurso, habiéndose vendido igualmente por don C. C. G., a las mismas personas que persiguen la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, en el documento privado celebrado en Esparragosa de Lares, el 2 de octubre de 1997, puesto que ambas se hallaban catastradas bajo una única referencia catastral, la número 06048A008001820000ZW. Esta segunda finca fue objeto de acta de reanudación de tracto sucesivo interrumpido, otorgada ante mí, Beatriz Moya Martínez, el 30 de septiembre de 2016, con n.º 396 de orden de mi protocolo,

tal y como se acredita con la copia simple de la referida acta (...) Ambas fincas fueron transmitidas como cuerpo cierto, hasta el punto de que los requirentes de ambas actas se comprometieron, en las dos actas, a la agrupación de ambas fincas, de cara a la coordinación de la realidad física, catastral y registral. En este mismo sentido, tal y como consta en los Libros del Registro, el vendedor que formalizó el documento privado no es, ni ha sido titular registral de la segunda finca (n.º 1.067), ni tampoco el causahabiente de los titulares que constan como tales en el registro, tal y como se acredita por medio de la nota simple que se incorpora a la matriz del acta que constituye el protocolo 396 del año 2016 (...) Tercero: Que, en el mismo sentido del número anterior, la calificación negativa del Sr. Registrador se argumenta en que no existe interrupción del tracto sucesivo porque la última inscripción es del año 2015 mientras que la fecha del título cuya inscripción se pretende es de 1998, aunque, tal y como se aprecia en el propio título, la fecha del documento privado que se incorpora es de 2 de octubre de 1997. El art. 208 LH proporciona la dicción legal de qué se entiende por interrupción del tracto sucesivo, estableciendo que no hay tracto sucesivo interrumpido cuando la persona que pretende la inscripción adquiere su derecho directamente del titular registral o de sus causahabientes, lo cual no sucede en el presente caso, pues el vendedor en la compraventa privada (Don C. C. G.) no es, ni ha sido ningún titular registral, ni causahabiente del mismo a lo largo de todo el iter registral, tal y como se ha expuesto en el número anterior. De modo que, la existencia de disparidad en las fechas no determina, en ningún caso, que no exista tracto sucesivo interrumpido, puesto que la definición de qué es la interrupción del tracto la proporciona la propia legislación a sensu contrario, sin que en ningún caso se consigne la existencia de fechas distintas. De hecho, la disparidad de las fechas lo único que demuestra es que los promotores del expediente han esperado a la desjudicialización de la reanudación del tracto sucesivo interrumpido puesto que el expediente se inició una vez que había entrado en vigor la Ley 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria, mientras que la herencia de los titulares registrales es de una fecha anterior (12 de mayo de 2015) a la entrada en vigor de la mencionada ley (1 de noviembre de 2015). El propio texto del art. 208 Segunda LH contempla la posibilidad de practicar algún asiento posterior en inscripciones de fecha de más de treinta años, si dentro del referido plazo, se hubiera practicado cualquier otro asiento relativo a cualquier título otorgado por el titular registral o sus herederos, lo que se produce en el presente caso, en el que los herederos de Doña A. S. L. progenitora de los titulares registrales, inscribieron su adquisición mortis causa. En el mismo sentido, la nota de calificación señala que la legislación hipotecaria exige el iter transmisivo del titular registral hasta los promotores del expediente, lo cual no se ajusta de modo expreso a lo consignado en el art. 208. Segunda.2.ª LH, en el que se exige que el interesado debe aportar el documento que acredite su adquisición, y otros de que disponga, no debiendo aportarlos, si no dispone de los mismos, tal y como se entiende a sensu contrario. Cuarto: Que, en el mismo sentido que arguye el Registrador en su nota de calificación, la Dirección General se ha expresado en el sentido de considerar que el acta de reanudación de tracto sucesivo interrumpido debe ser objeto de interpretación restrictiva, según consta en reiteradas resoluciones, porque, de modo resumido: a) nuestro sistema exige consentimiento del titular registral para la modificación de un asiento. b) porque supone una declaración de titularidad dominical a persona distinta al legitimado registralmente según el art. 38 LH, en el cual efectivamente no tiene por qué intervenir el favorecido por el pronunciamiento y c) porque, efectivamente, en nuestro sistema se exige documentación fehaciente para el acceso al Registro. Respecto del cumplimiento de los referidos requisitos, en el caso que ha sido objeto de calificación negativa, se examinan detenidamente a continuación: 1) El Acta que ha sido objeto de calificación negativa, sí contiene la prestación de un consentimiento expreso por parte de los titulares registrales, que son, asimismo, los legitimados registralmente de conformidad con lo dispuesto en el art. 38 LH, tal y como consta en el acta de manifestaciones otorgada el 4 de mayo de 2017, con n.º 182 de orden de mi protocolo (...) y en el cual, los comparecientes, no sólo se dan por notificados de modo personal, después de haber recibido cartas de notificación y requerimiento en sus domicilios, sino que, además, consienten de modo efectivo, después

de ser advertidos de los efectos legales de la prestación de su consentimiento a la reanudación del tracto, lo cual implica la cancelación registral de su titularidad, y la práctica de la inscripción en favor de las personas que la pretenden. 2) Aun cuando se exija en nuestro sistema documentación fehaciente, el art. 326 LEC, consigna que los documentos privados harán prueba plena en el proceso siempre que su autenticidad no haya sido impugnada por la parte a la que perjudiquen, y en el presente caso las partes a quienes perjudican no sólo no han impugnado el contrato privado, sino que lo han dado por válido prestando su consentimiento a la reanudación del tracto. Además, el art. 316.1 LEC dispone que se considerarán ciertos los hechos que una parte haya reconocido y sean enteramente perjudiciales, constituyendo un principio general del derecho el que las afirmaciones que son perjudiciales vinculan a la persona que las emite, con lo que, el documento privado aún a pesar de no constituir documentación fehaciente, las partes que lo sostienen y aquéllas a quienes perjudica le otorgan el mismo valor probatorio que el documento público de conformidad con el art. 319 LEC. Quinto: Que, consigna el art. 208 Tercera LH, que «si los citados comparecieran y así lo convinieran unánimemente en virtud de acta firmada por el Notario junto con todos los interesados, se extenderá la inscripción del título del solicitante, si fuera procedente». En el presente caso, tal y como se ha señalado en el número anterior, los titulares registrales como legitimados registralmente, según el art. 38 LH, procedieron a prestar conformidad a la reanudación del tracto sucesivo interrumpido inscripción, a favor de en virtud aquéllos de acta que pretenden la de manifestaciones, otorgada ante mí, Beatriz Moya Martínez, el 4 de mayo de 2017, con n.º 182 de orden de mi protocolo, además de darse por notificados de modo personal, y todo ello después de ser advertidos que ello implicaba la cancelación de su titularidad registral, y la consiguiente práctica de la inscripción en favor de quienes la pretenden. Sexto: Que, tal y como consta, y se ha señalado anteriormente en el número uno del presente escrito, por el contrato en el que sustentan su pretensión los requirientes del Acta, se adquirieron dos fincas registrales diferentes con dos titularidades registrales diferentes, a la fecha del otorgamiento de las actas respectivas de reanudación del tracto sucesivo interrumpido: (i) una de ellas (finca n.º 1.607) con una titularidad de hace más de treinta años, cuyo tracto ha sido reanudado en favor de las personas que pretendían la inscripción, y en la cual no es necesaria ni la citación con carácter personal, ni tampoco la prestación de su consentimiento expreso para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, bastando una comunicación por edictos, y la ausencia de oposición, sin perjuicio de que, si alguno de ellos, se opusiere, se dará por concluido el expediente, tal y como se hace constar en Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de mayo de 2016, la cual no son citados personalmente ni es necesario su consentimiento a la reanudación del tracto, y cuyo tracto ha sido reanudado tal y como se acredita por medio de nota simple informativa del Registro de la Propiedad (...), y (ii) una segunda finca (n.º 2.365), de una titularidad de menos de treinta años, y cuya calificación negativa es objeto del presente recurso, la cual ha sido consentida por los titulares registrales y legitimados registralmente a la reanudación del tracto. De modo que, y tal y como se hace constar en la disparidad de calificaciones entre una y otra, se produciría la paradoja de que tendría un tratamiento jurídico más desfavorable aquél en el que todos los legitimados registralmente y titulares registrales son citados personalmente, comparecen en la Notaría competente, y firman un acta prestando su consentimiento a la reanudación del tracto, que aquél otro que por tener una inscripción más antigua de treinta años, no es preciso ni la citación personal, ni la prestación de un consentimiento expreso. En el mismo sentido, y a mayor abundamiento, deberíamos preguntarnos en que situación quedarían tanto los promotores del expediente, que adquiridas dos fincas por un mismo contrato, aquél en el que los perjudicados son notificados por edictos tiene mejor tratamiento que aquél en el que los perjudicados consienten, reanudando el tracto del primero y denegando el del segundo. También deberíamos cuestionar, en qué situación jurídica quedan los titulares registrales y legitimados registralmente que por documento público, y por tanto oponible frente a los otorgantes y frente a terceros (art. 319.1 LEC y art. 1.218 CC) consienten la reanudación del tracto sucesivo interrumpido en favor de terceros por ser éstos los

verdaderos dueños de la finca 2.365 aún cuando los mismos no sean los legitimados registralmente, tal y como consta en el acta de cierre que como documento número cinco del presente escrito, si después de declarar en documento público no ser los verdaderos propietarios, habrían de formalizar una escritura de compraventa en favor de aquéllos que pretenden la inscripción, que por el contrario sí son los verdaderos propietarios aunque no legitimados registralmente».

IV

El registrador de la Propiedad de Herrera del Duque-Puebla de Alcocer informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 17, 20, 40, 198 y 208 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de mayo de 1988, 23 de diciembre de 1999, 16 de julio y 15 de noviembre de 2003, 4 de junio, 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, 25 de septiembre de 2014, 24 de marzo y 29 de abril de 2015 y 14 y 28 de abril y 2 de noviembre de 2016.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de un acta otorgada en procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido regulado en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, toda vez que el registrador considera que no existe una verdadera interrupción del tracto sucesivo.

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

– Los promotores del expediente, don J., don A. y don A. R. G. adquirieron la finca mediante documento privado de compraventa a don C. C. G., en fecha 2 de octubre de 1997.

– La finca registral cuya reanudación del tracto se pretende se encuentra inscrita a favor de don J. A., doña O. y doña A. D. S., que adquirieron por título de herencia según escritura autorizada por la misma notaria recurrente, el día 12 de mayo de 2015, al fallecimiento de la anterior titular, doña A. S. L., acaecido el día 15 de septiembre de 2001. La inscripción de la adquisición anterior, a favor de la causante doña A. S. L., es de fecha 29 de abril de 1982.

2. La Ley 13/2015 de 24 de junio, dio nueva redacción al artículo 208 de la Ley Hipotecaria contemplando un nuevo procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. En la nueva regulación legal, además de que la competencia para la tramitación del expediente ahora se encomienda al notario y no al juez, y se procede regularlo de manera novedosa, se contiene una previsión legal expresa acerca de cuándo existe o no verdadera interrupción del tracto sucesivo a los efectos de permitir su reanudación por la vía del expediente notarial regulado en dicho artículo.

Así, en su apartado primero establece 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».

Además de esta previsión expresa, debe partirse de la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») en virtud de la cual el expediente para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (antes judicial) 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), 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 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.

3. El tenor literal de la norma primera del artículo 208 antes transcrita excluye la interrupción del tracto en los supuestos en que la adquisición se haya efectuado directamente del titular registral o bien de los herederos de éste, lo que viene a consagrar legalmente la doctrina que sobre este particular ha venido manteniendo este Centro Directivo.

Si bien el caso de expediente no se encuadra en dicho supuesto, como ya se afirmó en la Resolución de 23 de diciembre de 1999, el expediente de dominio como medio para lograr la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral cuando, entre otros casos, la discordancia se debe a la interrupción del tracto sucesivo (cfr. artículos 198 y 208 Ley Hipotecaria), ha de partir del hecho de que ese tracto se encuentre efectivamente interrumpido, o lo que es lo mismo, que no haya tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria (artículo 40.a) de dicha ley) de suerte que impida conectar la titularidad cuya adquisición se pretende justificar con la registral por no derivar aquélla de ésta y carecer el interesado de los títulos que a través de su inscripción permitirían lograrlo (Resoluciones de 29 de agosto de 1983, 30 de mayo de 1988 ó 5 de julio de 1991).

Por ello, cuando la inexactitud entre el pronunciamiento registral y la realidad extrarregistral deriva no de la interrupción en el Registro de esa cadena de titularidades sucesivas, sino de un error u omisión padecido en el título inscrito sobre quién era el verdadero adquirente, se producirá, en efecto, una inexactitud registral, en cuanto divorcio entre aquel pronunciamiento y la realidad, pero no por la interrupción del tracto, sino como consecuencia de aquel error, supuesto que tiene como cauce de rectificación el previsto en el apartado d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria y no en el apartado a) de la misma norma.

En el presente caso los promotores adquieren en documento privado con anterioridad a la adquisición hereditaria del actual titular registral. Por otra parte, no resulta del acta, conforme prescribe el número 2 de la regla segunda del artículo 208, que se haya aportado ningún documento que justifique la adquisición de los titulares intermedios de los que traigan causa los promotores. Cuestión que, si bien no se ha planteado en la calificación, no permite apreciar qué titular registral inicia la cadena de titularidades que llega hasta la de los promotores.

Tal y como señala el registrador en su calificación, no existe una verdadera interrupción del tracto, si bien en cuanto a la última transmisión inscrita, pues no hay una cadena de

transmisiones desde el titular registral al promotor que no sea posible hacer constar en el Registro por no disponerse de la documentación adecuada para ello.

La titularidad anterior de los promotores supone una titularidad contradictoria con la que consta tabularmente, lo que revela una discordancia entre el registro y la realidad que deberá documentarse adecuadamente, efectuando las oportunas rectificaciones del título inscrito, si es que estuviera erróneamente otorgado, o en su defecto, mediante resolución judicial que así lo ordene (cfr. artículo 40.d) Ley Hipotecaria).

No puede llegarse a otra conclusión aplicando los principios de prioridad, legitimación y tracto sucesivo, consagrados en los artículos 17, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria. Así, concretamente el artículo 17 dispone que «inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real».

Siendo de anterior fecha el título de los promotores al que consta inscrito, no es el expediente de dominio para la reanudación del tracto el procedimiento adecuado para rectificar esta titularidad que se considera errónea, ni puede utilizarse para eludir el otorgamiento de la titulación pertinente para ello, recabando el consentimiento del titular registral en el expediente, bajo el pretexto de respetar el principio de legitimación registral, según alega la recurrente. No basta el mero consentimiento formal, abstractamente considerado, para la cancelación de la titularidad que consta inscrita, lo cual no es admisible en nuestro ordenamiento, según reiterada doctrina de esta Dirección General que sostiene que la admisión del consentimiento formal para la cancelación no se conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, las cuales responden, a su vez, a nuestro sistema civil causalista (cfr. artículos 79 y 80 Ley Hipotecaria y 193 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de 4 de junio de 2012 ó 25 de septiembre de 2014, entre otras).

Y ello sin prejuzgar la posibilidad de que, una vez efectuada la rectificación de dicha titularidad contradictoria inscrita, sí resulte inscribible el procedimiento tramitado.

4. Finalmente, debe desestimarse la alegación de la recurrente relativa a que se ha mantenido otro criterio de calificación en otra finca en la que también se ha tramitado un expediente de reanudación del tracto.

Como es doctrina consolidada de esta Dirección General (cfr. Resolución de 2 de noviembre de 2016), el registrador tiene plena autonomía e independencia en el ejercicio de la función calificadora, sin que puede considerarse vinculado por el precedente de calificaciones propias al practicar asientos del mismo o de análogo contenido. La calificación de títulos presentados, incluso en muy breve intervalo de tiempo, o incluso en el mismo día, puede no ser coincidente. En el sistema legal español, el fundamento de los recursos es siempre el Derecho que resulte aplicable, y no el precedente. Y, además, las circunstancias expuestas por la recurrente son notoriamente distintas a las del presente expediente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 2 de octubre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.