

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

12998 *Resolución de 18 de octubre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Guadix a inscribir un acta de reanudación del tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por don F. R. L. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Guadix, doña Pilar Martín Moya, a inscribir un acta de reanudación del tracto sucesivo.

Hechos**I**

Mediante acta otorgada el día 1 de agosto de 2016 ante el notario de Guadix, don Pablo de Blas Pombo, con el número 909 de protocolo, se inició el procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la finca registral número 934 del término de Exfiliana, que figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Guadix en cuanto a una octava parte a favor de doña M. S. R. F. Dicho procedimiento se finalizó en virtud de acta otorgada ante el mismo notario el día 7 de noviembre de 2016, con el número 1.265 de protocolo.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Guadix, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Guadix (Granada) Entrada N.º: 1691 del año: 2.017 Asiento N.º: 1.400 Diario: 172 Presentado el 12/05/2017 a las 14:23 Presentante: C. R., S. Interesados: doña M. S. R. F., don F. R. L., doña M. S. R. F., don F. R. L. Naturaleza: Acta Notarial Objeto: reanudación de tracto sucesivo Protocolo N.º: 1265/2016 de 07/11/2016 Notario: Pablo de Blas Pombo, Guadix Calificación del documento a que se refieren los anteriores datos. Hechos I El día 12/05/2017 fue presentado el documento de referencia para su inscripción en este Registro. II Del contenido del Registro y del Acta Notarial presentado para reanudar el tracto registral conforme al artículo 208 de la Ley Hipotecaria, tras la redacción dada por la Ley 13/2.015, resulta que la finca 934 de Exfiliana aparece inscrita a favor de: Doña M. S. R. F., dueña de la nuda propiedad de tres veinticuatroavas partes de esta finca por título de Herencia, con carácter privativo, en virtud de escritura otorgada en Guadix, el 8 de enero de 1916, protocolo del Notario don Ramón Poyatos Martínez, según la inscripción 4.ª, de fecha 25 de mayo de 1916, obrante al Tomo 857, Libro 23, Folio 18. Los cónyuges don F. R. G. y doña O. L. P., con N.I.F. número (...) y (...), respectivamente, dueño/s de del pleno dominio de siete veinticuatroavas partes de esta finca por título de Aportación A Sociedad Conyugal, con carácter ganancial, en virtud de escritura otorgada en Guadix, el 6 de abril de 2005, protocolo número 149, del Notario don Pablo de Blas Pombo, según la inscripción 7.ª, de fecha 16 de marzo de 2016, obrante al Tomo 2.345, Libro 47, Folio 137. Los cónyuges don S. R. G. y doña N. J. T., con N.I.F. número (...) y (...), respectivamente, dueño/s de del pleno dominio de siete veinticuatroavas partes de esta finca por título de Aportación A Sociedad Conyugal, con carácter ganancial, en virtud de escritura otorgada en Guadix, el 6 de abril de 2005, protocolo número 149, del Notario don Pablo de Blas Pombo, según la inscripción 7.ª, de fecha 16 de marzo de 2016, obrante al Tomo 2.345, Libro 47, Folio 137. Los Cónyuges don J. A. R. G. y doña C. V. P., con N.I.F. número (...) y (...), respectivamente, dueño/s de del pleno dominio de siete veinticuatroavas partes de esta finca por título de Aportación A Sociedad Conyugal, con carácter ganancial, en virtud de

escritura otorgada en Guadix, el 6 de abril de 2005, protocolo número 149, del Notario don Pablo de Blas Pombo, según la inscripción 7.^a, de fecha 16 de marzo de 2016, obrante al Tomo 2.345, Libro 47, Folio 137. Los cónyuges don F. R. G. y doña O. L. P., con N.I.F. número (...) y (...), respectivamente, dueño/s de del usufructo de una veinticuatroava parte indivisa de esta finca por título de Aportación a Sociedad Conyugal, con carácter ganancial, en virtud de escritura otorgada en Guadix, el 6 de abril de 2005, protocolo número 149, del Notario don Pablo de Blas Pombo, según la inscripción 7.^a, de fecha 16 de marzo de 2016, obrante al Tomo 2.345, Libro 47, Folio 137. Los cónyuges don S. R. G. y doña N. J. T., con N.I.F. número (...) y (...), respectivamente, dueño/s de del usufructo de una veinticuatroava parte indivisa de esta finca por título de Aportación a Sociedad Conyugal, con carácter ganancial, en virtud de escritura otorgada en Guadix, el 6 de abril de 2005, protocolo número 149, del Notario don Pablo de Blas Pombo, según la inscripción 7.^a, de fecha 16 de marzo de 2016, obrante al Tomo 2.345, Libro 47, Folio 137. Los cónyuges don J. A. R. G. y doña C. V. P., con N.I.F. número (...) y (...), respectivamente, dueño/s de del usufructo de una veinticuatroava parte indivisa de esta finca por título de Aportación a Sociedad Conyugal, con carácter ganancial, en virtud de escritura otorgada en Guadix, el 6 de abril de 2005, protocolo número 149, del Notario don Pablo de Blas Pombo, según la inscripción 7.^a, de fecha 16 de marzo de 2016, obrante al Tomo 2.345, Libro 47, Folio 137. El tracto que se presume roto es el de doña M. S. R. F., dueña de la nuda propiedad de tres veinticuatroavas partes, lo que equivale a una octava parte indivisa en nuda propiedad de esta finca de esta finca por título de Herencia, tal y como se ha indicado anteriormente. Según el acta de reanudación de tracto, citada participación fue transmitida de la siguiente forma: 1. doña M. S. R. F., falleció, por lo que su esposo, don J. C. A., adquirió citada participación por herencia de su esposa, sin que dicha transmisión se formalizase en documento alguno y sin que se acredite tampoco si existían más legitimarios o herederos. 2. don J. C. A. vendió citada participación a don S. R. D., quien compró para su sociedad conyugal de gananciales con su esposa doña A. G. G., ésta y las restantes participaciones de la finca a sus respectivos propietarios, con lo que ostentaría el pleno dominio de esta finca. Fue documentada en escritura otorgada el 9 de diciembre de 1932 ante el Notario de Guadix, don Luis Rodríguez y Ponce de León, número de protocolo 370/1.932, causando la inscripción 5.^a de la finca, denegándose la inscripción en cuanto a la participación de una octava parte indivisa en nuda propiedad por no constar a nombre del transmitente don J. C. A. 3. doña A. G. G., esposa de don S. R. D., falleció, adquiriendo esta finca los herederos esta finca los herederos don F., don S. y don J. A., R. G., por terceras partes indivisas. Fue documentada en escritura otorgada el 24 de julio de 1973 ante el Notario de Guadix, don Vicente Moreno Torres, como sustituto de su compañero don Luciano Hoyos Gutiérrez, número de protocolo 831/1.973, causando la inscripción 6.^a de la finca, denegándose la inscripción en cuanto a la participación de una octava parte indivisa en nuda propiedad, lo que equivale a tres veinticuatroavas partes indivisas en nuda propiedad, por no aparecer a nombre de la causante, con lo cual se inscribe a nombre de don F., don S. y don J. A., R. G., a cada uno de ellos, el pleno dominio de siete veinticuatroavas partes y el usufructo vitalicio de una veinticuatroava parte indivisa. 4. don F., don S. y don J. A., R. G. aportan a la sociedad de gananciales de sus respectivos matrimonios con doña O. L. P., doña N. J. T. y doña C. V. P., respectivamente, las participaciones que ostentan sobre esta finca. Fue documentada en escritura otorgada el 6 de abril de 2005 ante el Notario de Guadix, don Pablo de Blas Pombo, número de protocolo 149/2.002, causando la inscripción 7.^a de la finca, denegándose la inscripción en cuanto a la participación de una octava parte indivisa en nuda propiedad, lo que equivale a tres veinticuatroavas partes indivisas en nuda propiedad, por no aparecer a nombre de los aportantes, con lo cual se inscribe a nombre de don F. R. G. y doña O. L. P.; don S. R. G. y doña N. J. T.; y don J. A. R. G. y doña C. V. P. a cada uno de sus sociedades conyugales, el pleno dominio de siete veinticuatroavas partes y el usufructo vitalicio de una veinticuatroava parte indivisa. Y así es como consta en el registro, tal y como se ha indicado anteriormente. Posteriormente, según consta en el acta de reanudación de tracto pero no así en el Registro, se realizaron una serie de negocios jurídicos, tales como: 1)

segregación de la finca en varios solares y extinción de condominio existente, adjudicando a cada una de las sociedades conyugales uno de los solares segregados, documentada en escritura otorgada el 30 de noviembre de 2005 ante el Notario de Guadix, don Emilio Cobo Ballesteros, número de protocolo 1858/2.005. 2) aceptación y adjudicación de herencia por fallecimiento de don J. A. R. G., documentada en escritura otorgada el 11 de octubre de 2.006 ante el Notario de Granada, don Juan Antonio López Frías, número de protocolo 1862/2.006. 3) aceptación y adjudicación de herencia por fallecimiento de don F. R. G., documentada en escritura otorgada el 21 de marzo de 2.016 ante el Notario de Guadix don Pablo de Blas Pombo, como sustituto de su compañero don Julián Santiago de Sebastián López, número de protocolo 345/2.016. De todo lo expuesto, se deduce que lo único que falta para poder inscribir la participación de una octava parte indivisa en nuda propiedad, lo que equivale a tres veinticuatroavas partes indivisas en nuda propiedad de esta finca a favor de los actuales titulares registrales don F. R. G. y doña O. L. P.; don S. R. G. y doña N. J. T.; y don J. A. R. G. y doña C. V. P., por terceras partes indivisas, para sus respectivas sociedades conyugales, es la formalización de la adjudicación por herencia al fallecimiento de doña M. S. R. F. a favor de su esposo, don J. C. A., y la posterior presentación de toda la documentación anteriormente referenciadas para su completa inscripción. En consecuencia según lo dispuesto en el artículo 208 ley hipotecaria, que 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» y como reiteradamente ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, no existe una verdadera interrupción del tracto registral, pues en este supuesto, el problema a solventar no es la reanudación del tracto registral, sino la falta de acreditación suficiente del título transmisivo a favor de don J. C. A. (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), es decir, la falta de título formal adecuado para la inscripción de la deficiencia, que no corresponde corregir a través del acta a que se refiere el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, sino a través del reconocimiento y pública documentación de dicho acto, voluntariamente otorgado por el transferente o sus herederos (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) o mediante la debida declaración judicial de su existencia obtenida en juicio contradictorio concretamente entablado, que asegure la tutela jurisdiccional del derecho del transmitente (titular registral), artículo 24 de la Constitución, artículo 40 de la Ley Hipotecaria, y todo ello porque el procedimiento regulado en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria es de carácter excepcional, por lo cual será necesario a fin de no contravenir los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, comprobar minuciosamente que se cumplen las mismas a fin de no vulnerar los principios básicos establecidos en los artículos 1, 2, 3, 38, 40, 82 y 208 de la Ley Hipotecaria, lo que implica que sólo cabrá aplicar este procedimiento de forma restrictiva para los casos en que se dé una verdadera interrupción del tracto, lo cual, como ya se ha señalado, no sucede en este caso. Resoluciones de fechas 30 de mayo de 1988, 19 de septiembre de 2012, 24 de marzo de 2015, 28 de abril de 2016 y 31 de enero de 2016. Asimismo, se advierte en cuanto al acta que: 1. Comparece sólo don F. R. L., en su propio nombre y derecho, haciéndolo además de por si en interés legítimo de los demás interesados, sin que se acredite, mientras que del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en relación con el 203 de la Ley Hipotecaria, se establece que «Se iniciará el procedimiento mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca». 2. No resulta acreditada de forma fehaciente la condición de herederos de los causantes don J. A. R. G. y don F. R. G., así como la defunción de los mismos. De conformidad con el artículo 14 de la Ley Hipotecaria, artículo 80 del Reglamento Hipotecario y 774 y siguientes del Código Civil. 3. Se manifiesta una descripción actualizada de la finca, con una modificación de su superficie dándole mayor cabida, que no cumple los requisitos previstos en los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria. A la vista de la documentación aportada se completará la calificación. Fundamentos de Derecho. I De conformidad con lo establecido anteriormente. Acuerdo - La suspensión de la inscripción del documento presentado en virtud de los

fundamentos de derecho antes expresados. - La notificación de esta calificación al presentante y al Notario o autoridad que expide el documento en el plazo de 10 días hábiles de conformidad con el art. 58, 2 y 48 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y la prórroga del asiento de presentación de conformidad con el art. 323 de la L.H. Contra la precedente calificación (...). La Registradora: Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Pilar Martín Moya registrador/a de Registro Propiedad de Guadix a día treinta de Junio del año dos mil diecisiete».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. R. L. interpuso recurso el día 26 de julio de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Alegaciones Primera.–(...) Segunda.–(...) se hacen unos razonamientos con los que no podemos estar de acuerdo ya que entendemos que son contrarios precisamente a la regla primera transcrita en la que pretende basarse para denegar la inscripción. Así, la reanudación del tracto sucesivo, no se puede denegar en base a tal regla primera por cuanto no nos encontramos ante el supuesto contenido en la misma, ya que no se trata de inscribir a favor del esposo de la titular registral, que en tal caso no procedería efectivamente la inscripción, sino de unos terceros que no adquirieron ni a ésta ni a su esposo directamente. Decimos que no nos encontramos ante tal supuesto por cuanto para que no se entendiera producida la interrupción del tracto sucesivo sería necesario que la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos; y, en el presente caso, es más que evidente que ello no ocurre pues como en la propia resolución que se recurre se contiene y hemos transcrito, las personas a favor de las cuales ha de hacerse la inscripción son los hermanos R. G. y sus esposas y dichas personas ni adquirieron al titular registral que no olvidemos es D^a. M. S. R. F., desde el 25 de mayo de 1916 (hace ya más de 100 años), ni a sus herederos, su esposo, D. J. C. A., sino que estos son propietarios en virtud de escritura de aportación al matrimonio de fecha 6 de abril de 2005. Por tanto, en modo alguno puede ser de aplicación la citada Regla 1^a, como pretende la Sra. Registradora. Se argumenta, para justificar tal decisión, en que según la misma el problema a solventar no es la reanudación del tracto registral, pues el problema sería la falta de acreditación suficiente del título transmisivo a favor de D. J. C. A. y que para ello es necesario realizarlo a través del reconocimiento y pública documentación de dicho acto, voluntariamente otorgado por el transferente o sus herederos o mediante la debida declaración judicial citándose una serie de artículos que entendemos no son de aplicación como se pretende. Y acaba diciendo que solo cabrá aplicar el Art. 208 de la Ley Hipotecaria para los casos en que se dé una verdadera interrupción del tracto, lo que, según dice, no sucede. Sin embargo es más que evidente que se da una verdadera interrupción del tracto y ello por lo siguiente: Doña M. S. R. F., inscribió como de su propiedad el día 25 de mayo de 1916, la nuda propiedad de tres veinticuatroavas partes de la finca que nos ocupa. El día 9 de diciembre de 1932, su esposo, D. J. C. A. vendió la citada participación a D. S. R. D., que compró para su sociedad de gananciales con su esposa D^a. A. G. G. La inscripción de dicha participación fue denegada por no constar a nombre del transmitente. Por escritura de herencia de D^a. A. G. G., de 24 de julio de 1973, D. F., D. J. A. y D. S. R. G., adquirieron la totalidad de la finca por terceras partes indivisas, no inscribiéndosele la citada participación (una octava parte indivisa en nuda propiedad o tres veinticuatroavas partes), por no aparecer a nombre de la causante. Los hermanos R. G., mediante escritura de fecha 6 de abril de 2005, aportaron la totalidad de la finca a sus respectivos matrimonios con sus esposas D^a. O. L. P., D^a. C. V. P. y D^a. N. J. T., denegándose también la inscripción de la citada participación indivisa por no aparece inscrita a nombre de los aportantes. En este estado de cosas y ante la evidencia de la interrupción del tracto sucesivo, se instó por uno de los herederos de D. F. R. G., en concreto D. F. R. L., el acta de reanudación del tracto cuya denegación de inscripción es objeto del presente recurso. Dicha Acta de Notoriedad para la reanudación del tracto está completa y perfectamente documentada y justificada, habiéndose publicado

los correspondientes edictos y sin que haya habido oposición a la inscripción que se pretende a favor de los hermanos R. G. y esposas, sin que podamos olvidar que se trata de reanudar el tracto de una inscripción que se efectuó hace ya más de 100 años. Que ello es así, lo acredita la propia resolución que se recurre por cuanto en la misma no se hace mención a que exista ningún defecto en su tramitación, ni que se haya incumplido con los trámites previstos en la Ley Hipotecaria y normas complementarias. Del mismo modo, de la propia Acta de Notoriedad, otorgada por D. Pablo de Blas Pombo, se desprende la extraordinaria dificultad que supondría otorgar la documentación que subsanaría la falta de tracto sucesivo, ya que se describen de manera detallada todas las transmisiones operadas desde que se inscribió la participación indivisa objeto de la misma, que habían pasado más de treinta años (100 años), que se desconocían los datos personales, los domicilios y los del heredero de la titular registral, su cónyuge, y, en su caso, los demás herederos que pudiera haber tenido la misma, por lo que se hacía necesaria la publicación de edictos. Es evidente que, aunque no se dijera de forma expresa en tal acta la existencia de tal extraordinaria dificultad, como decimos, del contenido de la misma, se desprende su existencia. Se citan, en la resolución que se recurre, diversas Resoluciones de esta Dirección General de los Registro y del Notariado a la que me dirijo, pero que, analizadas las mismas, desde nuestro modesto entender, creemos que no son de aplicación al presente caso; más bien, dichas resoluciones lo que hacen es darnos la razón, pues así se desprende de los razonamientos que se hacen en las mismas. Así, por ejemplo, en la resolución de fecha 3 de enero de 2017 que es a la que se debe de referir, aunque se dice que es de fecha 31 de enero de 2016, se hace constar en su Fundamento de Derecho 2: «...en la nueva regulación legal, además de que la competencia para la tramitación del expediente ahora se encomienda al notario y no al juez, 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...» «Además de... el expediente para reanudar el tracto... Es un medio excepcional...» «Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto, de modo que solo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción» Y sigue diciendo tal Resolución en su Fundamento de Derecho 3: «El tenor literal de la norma primera del artículo 208... excluye la interrupción del tracto únicamente 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 éste particular ha venido manteniendo este Centro Directivo. En el presente caso, tal y como señala el registrador en su calificación, no existe una verdadera interrupción del tracto ya que solo existe pendiente de formalización pública el documento de adquisición directa del titular registral» Por tanto, no cabe duda que de dicha resolución se desprende, a los efectos que nos ocupan, al menos, dos cosas: Primera: Que no nos encontramos ante un supuesto similar al que se resuelve en la misma, ya que según se dice solo existe pendiente de formalización pública el documento de adquisición directa del titular registral, mientras que en el caso que nos ocupa, existen pendientes de inscripción al menos la siguientes transmisiones: la de la titular registral a su esposo, la de éste a D. S. R. D. y esposa, la herencia de ésta a sus hijos F., S. y J. A. y la aportación al matrimonio de estos a sus respectivas esposas; es decir, existen pendientes de inscripción cuatro transmisiones. Segunda: Que, como se razona en esta y no podía ser de otra forma, la norma primera del artículo 208 excluye la interrupción del tracto únicamente en los supuestos en que la adquisición se haya efectuado directamente del titular registral o bien de los herederos de éste, y por tanto no de los demás supuestos. Igual razonamiento se hace, por ejemplo, en la más recientes Resolución de éste organismo al que me dirijo, de fecha 8 de marzo de 2017, en la que también se hace constar: «Como se afirmó en la resolución de 23 de octubre de 2014, 'se considera pues que dicha interrupción se produce cuando existen vanos títulos pendientes de inscripción...» El supuesto estudiado en tal resolución no es tampoco similar al que nos ocupa, cómo fácilmente se puede comprobar. En el caso de autos, como hemos visto, existen cuatro títulos pendientes de inscripción. Por tanto, no nos cabe la menor duda que

para que se pudiera aplicar en el caso que nos ocupa la reala primera del art. 208 de la LH de forma excluyente se tendría que estar solicitando la inscripción a favor de D. S. R. D. y de su esposa D^a. A. G. G., que son los que adquirieron directamente del heredero de la titular registral, pero como la propia resolución que se recurre recoge, se trata de inscribir la participación indivisa que nos ocupa, a favor de los hermanos R. G. y sus cónyuges, por lo que es evidente que no nos encontramos ante la exclusión prevista en la tan citada regla 1.^a y que a pesar de la excepcionalidad del expediente para la reanudación del tracto la inscripción debe de realizarse por los motivos ya dichos ya que estos no han adquirido directamente ni de la titular registral, ni de su heredero. Es evidente que de seguirse la interpretación que se hace por la Sra. Registradora sería prácticamente imposible otorgar actas de notoriedad como la que nos ocupa. Además, se dice que incluso habría que acudir al Juzgado cuando precisamente por la reforma operada por la Ley 13/2015, la competencia para la tramitación de los expedientes de Reanudación del tracto se le ha atribuido a los Notarios, lo que no tiene mucho sentido. Tercera.—También se advierte en el acta lo siguiente: «1. Comparece solo D. F. R. L...», lo cual es cierto pero no lo es menos que es uno de los titulares dominicales de la finca por herencia de su difunto padre como expresamente consta en el Hecho I de la resolución que se recurre, y que, por tanto, se cumple con lo previsto en el art. 203 de la Ley Hipotecaria, ya que éste es uno de los actuales titulares dominicales de la misma. Aparte de que ese posible defecto sería perfectamente subsanable, dado que lo que se trata de inscribir es una parte indivisa de la finca, cualquier copropietario de la misma estaría legitimado para instar el Acta de Notoriedad que nos ocupa, dado que si no, se podría dar la circunstancia que si uno solo de los titulares dominicales no quisiera, jamás se podría tramitar un acta de esta naturaleza. Este no es el caso, pues todos los titulares registrales están conformes con el otorgamiento del acta en cuestión. Igualmente se advierte: «2. No resulta acreditada de forma fehaciente la condición de herederos de los causantes don J. A. R. G. y D. F. R. G., así como la defunción de los mismos....» Si bien es cierto que en el Acta de Notoriedad solo se reseñan los títulos por los cuales se otorgaron las herencias de los citados hermanos, no es menos cierto que el Notario tuvo a la vista los referidos títulos y dio fe de su contenido, por lo que es evidente que tal fe pública ha de ser suficiente, tanto para acreditar la condición de herederos de estos, como para acreditar la defunción de los mismos. No obstante, tal extremo también se puede subsanar, aportando copia de los referidos títulos. Y, por último, también se advierte: «3.—Se manifiesta una descripción actualizada de la finca, con una modificación de su superficie dándole mayor cabida, que no cumple con los requisitos previstos....» Efectivamente eso es así, pero no se pretende que se inscriba la finca con la descripción actualizada, sino como consta inscrita en el Registro de la Propiedad, ya que ese exceso de cabida se tratará de registrar utilizando alguno de los cauces legales previstos. Ninguna de dichas advertencias impediría la inscripción que nos ocupa pues, a lo sumo, lo único que habría que hacer, respecto de las dos primeras, es aportar la documentación que pudiera faltar».

IV

La registradora de la Propiedad de Guadix informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 14, 17, 18, 19 bis, 20, 40, 198, 203 y 208 de la Ley Hipotecaria; 76, 80, 272, 285 y 425 del Reglamento Hipotecario; 1259 del Código Civil; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, 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, 8 de febrero de 2004, 19 de septiembre de 2005, 12 de enero, 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, 14 y 28 de abril y 2 de noviembre de 2016 y 13 de julio de 2017.

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, en cuanto a una octava parte en nuda propiedad de una finca y a favor de los titulares registrales del resto de participaciones indivisas. La registradora opone como defectos que considera que no existe una verdadera interrupción del tracto sucesivo; que sólo comparece uno de los interesados en la reanudación; que no se acredita la condición de herederos de los interesados, y que no se cumplen los requisitos previstos en los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria para la rectificación de la descripción de la finca.

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

– La octava parte indivisa de la finca cuya reanudación del tracto se pretende se encuentra inscrita a favor de doña M. S. R. F., teniendo esta inscripción más de cien años de antigüedad.

– Según el acta, se pretende la reanudación a favor de don F., don S. y don J. A. R. G. y sus respectivos cónyuges, quienes son titulares registrales de las restantes participaciones indivisas de la finca. Los promotores son los causahabientes de dichos titulares.

– Del acta resulta la existencia de documentación pública de toda la cadena de titularidades desde la titular registral cuyo tracto se pretende reanudar hasta los titulares actuales de las restantes participaciones indivisas; a excepción del primero de los títulos por el que la titular transmite a su cónyuge la participación indivisa en cuestión.

2. 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».

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 documento calificado, puede accederse a la inscripción.

3. Como se afirmó en las Resoluciones de 2 y 23 de octubre de 2014, se considera que se produce interrupción del tracto 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.

En el presente caso, consta documentada públicamente toda la cadena de titularidades desde la titular registral cuyo tracto se pretende reanudar hasta los titulares actuales de las restantes participaciones indivisas; a excepción del primero de los títulos por el que la titular transmite a su cónyuge la participación indivisa objeto del procedimiento. Por tanto faltando únicamente la documentación pública de la transmisión hereditaria efectuada de la titular registral a su cónyuge, no existe una verdadera interrupción del tracto.

4. No obstante todo lo anterior, se ha invocado por el recurrente la existencia de extraordinaria dificultad para la elevación a público de dicho documento, alegando que «de la propia Acta (...) se desprende la extraordinaria dificultad que supondría otorgar la documentación que subsanaría la falta de tracto sucesivo, ya que se describen de manera detallada todas las transmisiones operadas desde que se inscribió la participación indivisa objeto de la misma, que habían pasado más de treinta años (100 años), que se desconocían los datos personales, los domicilios y los del heredero de la titular registral, su cónyuge, y, en su caso, los demás herederos que pudiera haber tenido la misma, por lo que se hacía necesaria la publicación de edictos».

En este punto debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, 24 de marzo de 2015 ó 13 de julio de 2017) 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 no resulta acreditado que el cónyuge fuese el único heredero de la titular registral fallecida.

– Que el recurrente alega la imposibilidad de localizar a los herederos de la titular registral, considerando el largo período de tiempo transcurrido -100 años- (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 las Resoluciones de 24 de marzo de 2015 y 13 de julio de 2017.

5. El segundo y tercer defecto señalados por la registradora se refieren a la legitimación para promover el procedimiento. En este sentido se opone de una parte que sólo comparece uno de los interesados en la reanudación; y de otra que, dado que no se pretende la reanudación del tracto a favor de los promoventes sino de sus causantes, no se acredita la condición de herederos de los interesados.

En las especialidades para la tramitación de este procedimiento que señala el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, no se hace referencia específica a la legitimación para promoverlo. Así se indica que se iniciará el expediente mediante escrito y a que deberán aportarse por el interesado, junto con los documentos que acrediten su adquisición, aquellos otros de los que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición. También se alude a los interesados al disponer que «junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos».

La regla segunda del artículo 208 de la Ley Hipotecaria se remite para la tramitación del procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido a lo previsto en el artículo 203 de la misma Ley. Este precepto hace referencia a la legitimación al señalar que se iniciará el procedimiento mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca. En el presente caso, efectúa el requerimiento para iniciar el procedimiento don F. R. L., manifestando que interviene «en su propio nombre y derecho, haciéndolo, además de por sí, en interés legítimo de los demás interesados» cuyas circunstancias personales se detallan. En el título se alega que dichas personas son los actuales titulares dominicales de la finca, en virtud de una serie de títulos (entre ellos una segregación), que no han accedido al Registro.

No se produce en el presente caso un supuesto de representación voluntaria, a la que no se hace referencia alguna. Además, aun cuando la hubiera, el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, exige que en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para

el acto o contrato a que el instrumento se refiera, circunstancias que no resultan del documento presentado.

Por otra parte, el artículo 1259 del Código Civil establece que nadie puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado y que el contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 1999 señala que un contrato hecho bajo mandato verbal es nulo si el mandante no lo ratifica, ratificación que lo convalida retroactivamente.

En el caso que nos ocupa no ha sido siquiera alegada representación alguna ni se ha acreditado la ratificación correspondiente. Pero es que, además, tampoco han tenido intervención alguna a lo largo del procedimiento tales personas designadas como interesados en el acta.

En cuanto a la acreditación de la condición de herederos, dado que el promotor del expediente no pretende la reanudación del tracto a su favor, sino a favor de su causante, se precisa que se acredite la cualidad de heredero alegada en el título presentado (cfr. artículos 14 de la Ley Hipotecaria y 76 y 80 de su Reglamento), dado que es una cuestión que queda sujeta a la calificación de la registradora en aplicación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Por todo ello los defectos tercero y cuarto deben ser confirmados.

6. Finalmente, el último defecto señalado por la registradora de la Propiedad se refiere a que no se cumplen los requisitos previstos en los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria para la rectificación de la descripción de la finca.

En este punto el recurrente se limita a alegar en el escrito de recurso que no se pretende tal rectificación de descripción, no pudiendo, en consecuencia, extenderse el objeto de recurso al fondo de la cuestión planteada por la registradora.

Debe recordarse que, conforme al artículo 425 del Reglamento Hipotecario, «presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia en todo caso, a esa circunstancia».

Como ya ha indicado este Centro Directivo, en base a este precepto, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas. Por ello, en coherencia con lo anterior, los artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria y 434 de su Reglamento prevén que en caso de calificación negativa parcial del documento presentado, el registrador debe notificar el defecto por él apreciado, a la vista de lo cual el presentante o el interesado podrán solicitar la inscripción parcial del documento, sin perjuicio de su derecho a recurrir en cuanto a lo no inscrito (cfr. Resoluciones de 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006 y 12 de enero de 2012).

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar el primer defecto de la nota de calificación de la registradora y confirmarla en lo demás, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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