

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16312 *Resolución de 7 de noviembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de San Sebastián de los Reyes n.º 2 a inscribir un acta de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por don R. A. M., abogado, en nombre y representación de don J. P. F. y doña R. M. C. L., contra la negativa del registrador de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2, don Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro, a inscribir un acta de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Hechos

I

Se inició el día 8 de junio de 2018, ante la notaria de San Sebastián de los Reyes, doña María Jesús Arcos Domínguez, con el número 1.696 de protocolo, acta de reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la finca registral número 22.974 de San Sebastián de los Reyes. Dicha finca registral resultaba inscrita a favor de la mercantil «Habitat Residencial, S.A.», en la inscripción 1.ª del folio 47 al tomo 352 y Libro 286 de San Sebastián de los Reyes en fecha 14 de noviembre de 1984. En fecha 7 de enero de 1974, la mencionada mercantil vendió el citado inmueble a don A. G. E. y doña V. S. P. en documento privado que fue elevado a público el día 30 de junio de 1980 mediante escritura otorgada ante el notario de Miraflores de la Sierra, don José María Peña y Bernaldo de Quirós con el número 1.293 de protocolo. Dicha escritura no fue presentada a inscripción en el Registro de la Propiedad.

Mediante escritura otorgada el día 3 de septiembre de 1992, con el número 2.028 de protocolo, ante doña Avelina Conde León, notaria de Miraflores de la Sierra, ratificaron don A. G. E. y doña V. S. P. la compraventa y solicitaron la cancelación de la condición resolutoria de la anterior venta que garantizaba el precio aplazado. Dicha escritura tampoco fue objeto de presentación en el Registro de la Propiedad.

Mediante documento privado, de fecha 30 de julio de 1983, don A. G. E. y doña V. S. P. vendieron el mencionado inmueble a don J. P. F. y doña R. M. C. L., requirentes del acta, que compraron por mitades y proindiviso, siendo liquidado el correspondiente impuesto el día 18 de febrero de 2018.

II

Presentada el día 19 de junio de 2018 dicha acta en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes N.º 2.

Calificado el precedente documento que ha causado el asiento de presentación 715 del Diario 116 de este Registro, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe ha practicado con esta fecha, la certificación prevenida en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria sobre la finca 22.974 de San Sebastián de los Reyes, obrante al folio 47 del tomo 352, libro 286, -CRU -28054000297409, no habiéndose

practicado la anotación preventiva de la pretensión objeto del documento calificado, en base a los siguiente hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

En el documento objeto de calificación consta inserta fotocopia de escritura de elevación a público de compraventa acreditativa de la adquisición previa a la propiedad inscrita, de la que trae causa la pretensión objeto del expediente de reanudación de tracto, insertándose igualmente documento privado acreditativo de la adquisición de la parte promotora del expediente objeto de calificación.

No se aprecia interrupción del tracto Sucesivo.

Fundamento de Derecho:

Se deduce que lo único que falta para poder inscribir el pleno dominio de la finca objeto del documento calificado, es la formalización de la compraventa formalizada en documento privado, y la posterior presentación de toda la documentación anteriormente referenciada 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” 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 los promotores del expediente objeto de calificación (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 transmíteme (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.

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales.

San Sebastián de los Reyes a dos de julio del año dos mil dieciocho. El registrador (firma ilegible), Joaquín Luaces Jiménez-Alfaro».

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. A. M., abogado, en nombre y representación de don J. P. F. y doña R. M. C. L., interpuso recurso el día 8 de agosto de 2018 mediante escrito en el que expresaba las siguientes alegaciones:

«Primera.

Lo primero que resulta fundamental, lo constituye el hecho de que la Resolución recurrida, no indica los recursos que caben frente a la misma, lo que implica una notificación defectuosa.

Esta cuestión resulta fundamental, pues como determina la Ley de Procedimiento Administrativo y demás textos positivos, se tiene siempre que indicar en toda Resolución, los recursos que caben frente a la misma.

Tan es así, que incluso el efecto de tal nulidad, acarrea que incluso los plazos ni siquiera se generen hasta que el administrado conozca los recursos legales que caben frente a la Resolución establecida.

Por tanto esta parte entiende que la Resolución ya nace nula de pleno derecho, pues conculca, al no indicar los recursos que caben frente a la Resolución, los artículos 9, 14 y 24 de la CE.

Segunda.

Subsidiariamente para el caso en el que no se estime lo expuesto, el fondo de la cuestión gravita de forma exclusiva sobre un expediente versado sobre la reanudación de tracto.

Es preciso tener en cuenta que la finca sobre la que versa el expediente, se encuentra inscrita a nombre de Hábitat Residencial, S.A (...) Dicha empresa vendió a su vez a otras personas (...) Estas personas vendieron a su vez en documento privado a mis representados, quienes pagaron el precio que finalmente se convino (...).

Por tanto, se dan todos los parámetros como para que se estime la reanudación de tractos sostenida, pues ni adquieren directamente del titular registral, ni de ninguno de los herederos de los intervinientes en el tracto. En este sentido además, es preciso tener en cuenta la dificultad extraordinaria a la hora de localizar tanto al titular registral, como a las personas que a su vez vendieron a mis defendidos, los cuales llevan viviendo en el domicilio objeto de solicitud de reanudación, desde el mismo momento en el que firmaron el documento de compra venta aquí dispuesto.

En este sentido la Resolución de la DGRN, R de 30 de enero de 2018 determina:

Los promotores del expediente adquirieron la finca por herencia de quien, a su vez, era heredero del titular registral. No hay verdadera interrupción del tracto cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos. Sin embargo, el expediente de dominio se admite en aquellos casos donde, pese a no haber una verdadera ruptura de tracto, la obtención de la titulación ordinaria para completarla cadena de titularidades reviste una extraordinaria dificultad, que daría lugar a formalismos inadecuados.

En el asunto que nos ocupa, la Resolución recurrida establece como exclusivo argumento para denegar la inscripción, el hecho no de que no se haya interrumpido el tracto, sino que debe acudir el administrado a un Juicio Civil por concretar, pues el documento en el que funda el impulso de su expediente, no es público.

Antes de nada conviene recordar que precisamente mecanismos como el expediente de reanudación de tracto, permiten hacer valer la máxima registral, en cuanto a adecuar la realidad jurídica de los asientos impetrados en el Registro -en este caso- de la Propiedad. Por lo que no existe motivo que permita denegar el expediente tramitado, por el solo hecho de que se trate de un documento privado. Es más, precisamente por ello es por lo que se da forma y el legislador así lo determina, en cuanto a que el documento privado es perfectamente plausible como traslativo del dominio de una propiedad. Otra

cosa es luego como se traduce dicho documento a los efectos de su inserción en el registro correspondiente. Pero desdeñar de salida un expediente de reanudación de tracto por el solo hecho de que el promotor cuente con un documento privado, no es dable, pues la propia Legislación Hipotecaria no fenece dicha posibilidad.

En este sentido la Resolución de la DGRN, R de 30 de enero de 2018 establece:

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)”.

Es preciso recordar, que mis representados adquirieron a su vez de unos titulares que no son los registrales. Pero como consta en los documentos advertidos, quienes transmitieron a mis patrocinados, adquirieron, y así consta en escritura pública, la finca directamente del titular registral.

Con ello esta parte entiende que no existe óbice, sobre todo después de los más de treinta años transcurridos que marca la legislación como operativos, para entender que la reanudación de tracto aludida no puede acoger su denegación, pues se dan todos los elementos factibles para que opere el triunfo de la inscripción solicitada a nombre de mis defendidos.

La Resolución de la DGRN, R de 14 de abril de 2016 deja bien claro el éxito de la inscripción fundada en la reanudación de tracto advertida, pues en ella se establece:

Ya no está en manos del actual titular subsanar las deficiencias formales del primero de ellos por la vía del artículo 1.279 del Código Civil pues no tiene acción directa más que frente a su vendedora, no frente a los coherederos de la misma y cuyo consentimiento sería necesario para esa protocolización del cuaderno particional privado que la propia registradora considera necesaria (...).

En esta misma línea, y para un supuesto de hecho prácticamente idéntico al que nos ocupa, la Resolución de 1 de agosto de 2012 (y en términos gemelos la de 6 de agosto de 2012) afirma que: “el recurrente no plantea en su recurso si existe o no interrupción de tracto, sino que “desconoce el actual paradero del titular registral y del vendedor (según la gente del lugar, su último domicilio se encontraba en Argentina, al parecer donde falleció hace años), también desconoce la existencia o no herederos de dichos titular registral y vendedor, y si éstos existiesen la identidad y domicilio de los mismos”. Debe, por tanto, resolverse esta cuestión conforme al artículo 272 el 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. Debe también 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 también 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 285-111 del Reglamento Hipotecario)”.

En idénticos términos se ha manifestado este Centro Directivo en la reciente Resolución de 24 de marzo de 2015 en que, además se resolver el recurso planteado, realiza una interpretación pormenorizada de aquellos supuestos en que es procedente el expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido.

Hechas estas consideraciones, debe concluirse 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 este sentido refuerza la anterior conclusión la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012) 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.

Llegados a este extremo es preciso incidir en la extraordinaria dificultad que conlleva localizar tanto al titular registral, el cual, siendo sociedad ya se encuentra liquidada y extinguida desde hace casi veinte años (...) así como la imposibilidad de encontrar a las personas que a su vez, suscribieron el contrato de compraventa privado advertido, pues acudiendo al último domicilio que mis defendidos lograron localizar (...) les informaron de que dichas personas pudieran haberse ido a vivir fuera de España.

De hecho mis representados han estado abonando siempre todos los impuestos de la vivienda cuya reanudación de tracto se solicita (...)

Por tanto la dificultad resulta per se, acreditada. Y eso además, teniendo en cuenta que han transcurrido más de treinta años tanto, desde que se adquirió por parte del titular registral, como de la adquisición de estos por parte de mis defendidos.

Tercero.

En cuanto a la nueva regulación del expediente que nos ocupa, la misma Resolución de la DGRN, R de 14 de Abril de 2016 establece:

Por último, cabría plantearse cuál habría de ser la solución a la cuestión planteada si en el caso que el expediente para la reanudación del tracto interrumpido se hubiera iniciado con posterioridad a la entrada en vigor de Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria. En tal caso no sería de aplicación el régimen transitorio previsto en la disposición transitoria única anteriormente citado, debiendo ser de aplicación las previsiones contenidas en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por tal reforma.

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».

Aun así, cabe plantearse la duda de si la expresión legal «o sus herederos», debe entenderse referida a «todos sus herederos» o a «alguno o algunos de sus herederos». Y parece razonable entender que sólo se excluye la existencia de propia interrupción del

tracto cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o de todos sus herederos.

En cambio, sí ha de admitirse la existencia de propia interrupción del tracto, y por tanto la viabilidad del expediente del nuevo artículo 208 para su subsanación. Razón por la cual sí debe admitirse, en este supuesto, que a falta de la correcta documentación pública e inscripción de ese previo título particional, el adquirente final pueda subsanar esa interrupción del tracto sucesivo por el procedimiento regulado en el nuevo artículo 208 de la Ley.

Por otra parte, debe recordarse que cuando el expediente de dominio era tramitado ante el juez, (anterior artículo 201), la incomparecencia e incluso la oposición formal de algunos de los citados no determinaba necesariamente el fracaso del expediente, ya que el juez, en vista de lo que alegaren y calificando las pruebas por la crítica racional, dictaría auto, dentro del quinto día, "declarando justificados o no los extremos solicitados en el escrito inicial".

En el nuevo expediente notarial, regulado tras la Ley 13/2015 en el nuevo artículo 208 de la ley Hipotecaria, «si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el Notario dará por conclusas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente con expresión de la causa en que se funde». El tenor literal de esta regla cuarta debe entenderse necesariamente relacionado con el número 4 que le precede y considerarse sólo referido a la conclusión por incomparecencia de titulares registrales o herederos de los mismos cuya inscripción tenga menos de treinta años de antigüedad y hayan sido citados personalmente (o en los casos, también expresados en el mismo número, en los que se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, algún otro asiento), así como a la conclusión por la comparecencia con oposición de cualesquiera titulares de derechos inscritos con independencia de la antigüedad de su asiento. Otra interpretación se alejaría del concepto y finalidad propios de este procedimiento para reanudar el tracto, que es heredero de la regulación anterior a la Ley 13/2015, y dificultaría gran parte de los supuestos en la práctica, quedando la estéril su previsión legal.

Por todo ello cabe concluir que en casos como el debatido en el presente recurso, en los que el promotor del expediente adquirió, no de todos, sino sólo de alguno o algunos de los herederos del titular registral, 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 definitiva, mis representados no adquieren del titular registral, sino de las personas que a su vez compraron a este. Abonan el precio. Intentan por todos los medios localizar a los vendedores sin éxito, pues como consta en el contrato de compraventa, los vendedores, no hacen constar el domicilio suyo, sino el del propio piso objeto del presente expediente. Pero aun así mis defendidos no cejaron en su empeño en cuanto a localizar a los vendedores, sin que tal actividad se encontrase recompensada, pues lo único que lograron conocer, es que los vendedores se habían - al parecer - mudado de país, lo que vuelve a acreditar la dificultad en cuanto a poder localizar a dichas personas».

IV

El registrador emitió informe el día 29 de agosto de 2018 y, por mantener su calificación en todos sus extremos, elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1218 y 1225 del Código Civil; 1, 3, 17, 19 bis, 20, 38, 40, 82, 198, 201, 208 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la Sentencia Tribunal Constitucional de 25 de febrero de 2008; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1996, 20 de febrero y de 17 de noviembre de 2008, 7 de mayo de 2009 y 12 de mayo de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de agosto de 1983, 30 de mayo de 1988, 5 de julio de 1991, 13 de abril y 23 de diciembre de 1999, 30 de noviembre de 2000, 24 de septiembre de 2002, 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, 14, 25 y 28 de abril y 2 de noviembre de 2016, 2 de octubre de 2017 y 30 de enero de 2018.

1. Se debate en el presente expediente si procede practicar la inscripción de un acta de reanudación de tracto sucesivo interrumpido practicada conforme a lo dispuesto en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria cuando el inmueble resulta inscrito en el Registro de la Propiedad en favor de una sociedad, «Habitat Residencial, S.A.», y se aporta al expediente copia de la escritura -no inscrita- de elevación a público del documento privado por el que dicha sociedad vendió a los primeros adquirentes así como un documento privado, presentado en la oficina liquidadora del impuesto correspondiente, por el que dichos adquirentes vendieron el inmueble a los actuales propietarios y requirientes del acta.

El registrador afirma que no hay interrupción de tracto sucesivo, por lo que exige la formalización de la compraventa en documento privado suscrito por los ahora recurrentes.

2. Con carácter previo debe analizarse las alegaciones de los recurrentes al afirmar que la calificación no indica los recursos que caben frente a la misma, lo que a su juicio implica su nulidad de pleno derecho.

Ciertamente, en la calificación impugnada no aparecen los medios de impugnación ni el órgano ante el que debe recurrirse y tampoco el plazo para interponer el recurso, al igual que no se indica expresamente el plazo para la solicitud de la calificación subsidiaria o sustitutoria (vid. artículos 19 bis y 328 de la Ley Hipotecaria).

Cuando se trata de tutelar los derechos de los administrados no cabe sino ser muy cautelosos y estrictos en el cumplimiento de los derechos que a estos conceden los preceptos de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (vid. la Resolución de esta Dirección General de 25 de abril de 2016). Por ello, cabe recordar, como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1996 «la necesidad de practicar la notificación de las resoluciones administrativas con un claro ofrecimiento de recursos, en el que se exprese sin duda alguna cuál es el procedente y sin que el administrado tenga que hacer ningún ejercicio de interpretación, lo que es incompatible con la cita de varios cuando uno de ellos no es utilizable. (...) sin que sea exigible al interesado -que no está obligado en aquella vía administrativa a actuar asistido de Letrado, a diferencia de lo que sucede en la vía Jurisdiccional- la realización de consideraciones jurídicas sobre preceptos legales para llegar a la correcta determinación de cuál es el recurso procedente».

Debe indicarse también el órgano competente para resolver el recurso y al que hay que dirigirlo, independientemente de dónde se presente, pero resulta admisible también indicar el órgano ante el que puede presentarse; el plazo de interposición del recurso y aunque la norma no lo exige de forma expresa, parece obligado y es práctica habitual precisar que el inicio del cómputo del plazo es a partir de la fecha de la notificación o de la publicación, de modo que se evite la posible confusión del interesado sobre si ha de tomarse la fecha del acto notificado, la fecha del oficio de notificación, la fecha en que tuvo conocimiento de la publicación o cualquier otra.

No obstante lo anterior, hay que tener en cuenta que el pie de recursos sólo contiene una información, no un acto jurídico que genere obligaciones. En todo caso, como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de mayo de 2009, «lo relevante, pues, no es tanto que se cumplan las previsiones legales sobre cómo se llevan a efecto las notificaciones, sino el hecho de que los administrados lleguen a tener conocimiento de ellas. Por eso, cuando se discute acerca del cumplimiento de las formalidades legales, sobre el cómo han de hacerse las notificaciones, lo decisivo no es que se cumplan esas previsiones legales, sino que efectivamente el sujeto pasivo tenga o haya podido tener conocimiento efectivo del acto notificado». Por ello, incluso en notificaciones sin pie de recursos o con pie de recursos erróneo, aunque se trate de defectos sustanciales, quedan subsanados si el interesado llega a tener conocimiento efectivo no solo del contenido del acto, sino también de los recursos que proceden (Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de mayo de 2011).

En todo caso no debe olvidarse, como señala el Tribunal Constitucional en Sentencia de 25 de febrero de 2008 en el caso concreto a que la misma se refiere, «que el recurrente ha obtenido finalmente una respuesta sobre el fondo de su pretensión, ya que intentó una cuarta vía de impugnación de la valoración de los méritos, como se pone de manifiesto en el segundo recurso de amparo, núm. 3049-2004, del que se desprende claramente que el demandante, tras la impugnación de la resolución administrativa que resolvía el concurso, basado nuevamente este recurso en la discutida valoración de los méritos, obtuvo una respuesta judicial razonada y fundada».

En el presente caso, mediante la presente Resolución los recurrentes han obtenido respuesta. La notificación defectuosa por falta de plazo no produce otro efecto que admitir la posibilidad de interponer el recurso cuando se tenga por conveniente, aunque no indefinidamente. En la práctica ello supone que no corren los plazos para interponer el recurso o realizar cualquier otra actuación procesal y que serán admisibles cualquiera que sea la fecha de presentación por el interesado. Evidentemente la posibilidad de impugnar no se puede extender hasta el infinito y tiene sus límites derivados de los principios de seguridad jurídica y de buena fe (pueden verse sobre esta cuestión las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de febrero y de 17 de noviembre de 2008).

3. Respecto de la cuestión sustantiva objeto de controversia en el recurso, debe recordarse que 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, aparte 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 regla primera 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») según 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 título calificado, puede accederse a la inscripción.

4. 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 extremo 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 y 5 de julio de 1991).

Por ello, cuando la inexactitud entre el pronunciamiento registral y la realidad extrarregistral deriva no de la efectiva interrupción en el Registro de esa cadena de titularidades sucesivas, sino de la falta de presentación a inscripción de la escritura de elevación a público del contrato de compraventa así como de la escritura de solicitud de cancelación de la condición resolutoria en garantía del precio aplazado debe concluirse que falta la adecuación de dicho expediente a las circunstancias del caso. Debe afirmarse que con la simple presentación e inscripción de los mencionados títulos los requirentes del acta calificada serían adquirentes de los titulares registrales y faltaría la elevación a público de su título privado de compraventa de fecha 30 de junio de 1983 incorporado al expediente, elevación que en ningún caso podría implicar una extraordinaria dificultad como alega el recurrente ya que podría tener lugar tanto de manera voluntaria entre las partes firmantes o por mediante la oportuna reclamación judicial.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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

Madrid, 7 de noviembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.