

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6450 *Resolución de 10 de abril de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cocentaina, por la que se deniega la expedición de certificación en expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por don Germán María de León Pina, notario de Muro de Alcoy, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cocentaina, doña María José Renart Espí, por la que se deniega la expedición de certificación en expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido.

Hechos

I

Mediante instancia formulada por don Germán María León Pina, notario de Muro de Alcoy, el día 4 de diciembre de 2018, se solicitó al registradora del Registro de la Propiedad de Cocentaina la expedición de certificación registral acreditativa de la descripción actual y de la última inscripción de dominio de la finca registral número 1.946 de Benimarfull, a efectos de la tramitación del expediente para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, previsto en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, sobre una sexta parte indivisa de dicha finca que el citado notario había iniciado a requerimiento de don J. M. M. R., acompañada de acta autorizada por el mismo notario el día 9 de noviembre de 2018, con el número 891 de protocolo, de expediente para la reanudación de tracto sucesivo, de la que resultaba que el interesado manifestaba haber adquirido dicha sexta parte indivisa de finca por herencia de sus padres, don J. M. F. y doña E. R. P., actuales titulares registrales, careciendo de título público de la misma.

II

Presentada el día 5 de diciembre de 2018 dicha instancia, junto con el acta, en el Registro de la Propiedad de Cocentaina, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Doña María-J. Renart Espí, registradora de la Propiedad de Cocentaina y su distrito hipotecario, provincia de Alicante, circunscripción territorial del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma Valenciana.

Visto lo solicitado en la instancia presentada en este Registro, por don Germán María de León Pina, notario de Muro de Alcoy, el día 5 de diciembre de 2018, bajo el asiento 1.588 del diario 137, acompañada de Expediente para la Reanudación del Tracto Sucesivo, otorgado el 9 de noviembre de 2018, por el mismo notario, número 891/2018 de protocolo, en cuya instancia se solicita se expida certificación registral acreditativa de la descripción actual de la finca en el registro y de la última inscripción de dominio así como que se practique la anotación preventiva de la reanudación, preventiva, prevista en el artículo 203, primera y 208 de la Ley Hipotecaria, a fin de tramitar el correspondiente expediente para la reanudación de tracto sucesivo de la finca 1.946 de Benimarfull, se deniega la expedición de la certificación solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de derechos:

En el expediente presentado comparece Don J. M. M. R. quien manifiesta haber adquirido una sexta parte indivisa de la finca 1946 de Benimarfull por herencia de sus

padres, don J. M. F. y doña E. R. P., que son los actuales titulares registrales de la finca, careciendo de título público que documente dicha adquisición.

Conforme a lo dispuesto en la regla primera del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, "no se encenderá 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".

El tenor literal de esta norma excluye la tramitación del expediente de reanudación del tracto sucesivo en los supuestos en que la adquisición se haya efectuado directamente del titular registral o de los herederos de éste, consagrando legalmente la doctrina que sobre este particular se venía manteniendo por la Dirección General de Registros y del Notariado (Resoluciones de 3 de enero de 2017 y 7 de noviembre de 2018, entre otras).

Esta situación es precisamente la que resulta del expediente calificado, al haber adquirido la sexta parte de la finca, por herencia de los titulares registrales. En consecuencia, no puede entenderse interrumpido el tracto a los efectos de poder acudir al expediente regulado en el artículo 208 mencionado, sino que, como determina dicho precepto, deberá practicarse la inscripción mediante la presentación del documento en el que conste la adquisición a favor del que promueve el expediente, es decir el documento en que se instrumentalice la partición de la herencia de don J. M. F. y doña E. R. P.

Queda prorrogado el asiento de presentación por plazo de 60 días hábiles a contar desde la fecha de la última notificación, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al interesado y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles.

Esta nota de calificación negativa podrá (...)

Cocentina a 27 de diciembre de 2018 La registradora (firma ilegible) Fdo. D.^a María J. Renart Espí.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Germán María de León Pina, notario de Muro de Alcoy, interpuso recurso el día 15 de enero de 2019 en el que alegaba lo siguiente:

«Expone:

I. Que a instancia de Don J. M. M. R., se solicitó certificación de dominio y cargas y anotación preventiva de reanudación de tracto sucesivo interrumpido en expediente iniciado ante mí el 9 de noviembre de 2018.

II. Que la señora registradora deniega la expedición de certificación en los términos que constan en la calificación recurrida (...)

Y en virtud de lo expuesto, no estando este Notario de acuerdo con la nota denegatoria, interpongo recurso gubernativo y en su caso de queja, de acuerdo con los siguientes fundamentos de derecho:

1) La señora registradora al denegar la certificación está precalificando el documento, siendo este aún un documento incompleto, no habiéndose todavía emitido el juicio de notoriedad, con lo que se inmiscuye en una competencia que es notarial conforme al artículo 208 de la LH, siendo a mí quien me corresponde iniciar o denegar el comienzo de actuaciones, pero no a la señora registradora por falta de competencia.

2) La actitud de la registradora genera indefensión al requirente, impidiéndole hacer valer sus pretensiones jurídicas por la vía notarial.

3) La petición de certificación es un acto de trámite que no puede ser objeto de calificación más allá de la concordancia de lo pedido con el contenido de los asientos registrales, empero la calificación registral se extiende a la aplicación del Derecho, a la realización de todo un juicio valorativo, cuyo momento procedimental no es este, sino cuando concluya la actuación notarial y se presente el documento saturado a inscripción. Entonces la señora registradora inscribirá, suspenderá o denegará la inscripción tras calificar el documento, pero no antes.

4) La denegación de la certificación incurre en el absurdo de que al motivar la petición haciendo constar la finalidad, la respuesta de la registradora es denegatoria, y sin embargo si nada se hubiese especificado sobre el fin, la hubiera emitido sin más, con lo que la registradora le está confiriendo a la finalidad un carácter objetivo, cuando solo tiene una función heurística, objetivando los fines de forma absurda e incurriendo en una paradoja tan sorprendente como la de Aquiles y la tortuga.

5) Y en relación con el contenido, la calificación registral no tiene en cuenta que a pesar del tenor literal del precepto alegado, la DGRN en resolución de 25 de marzo de 2015, entiende que hay interrupción del tracto cuando la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, como se desprende del documento ad hoc, que daría lugar a formalismos inadecuados como son los casos de localizar a los herederos del titular registral.»

IV

En fecha 24 de enero de 2019, la registradora requirió al citado notario para que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria aportase el título original objeto de calificación, en original o por testimonio, para seguir con la tramitación del recurso, documentación que fue aportada al Registro en fecha 4 de febrero de 2019, si bien la registradora observaba en su informe que la copia del acta aportada contenía dos diligencias, de fechas 4 y 9 de enero de 2019, que eran por tanto posteriores a la fecha de la calificación recurrida y que, en consecuencia, no pudieron ser tenidas en cuenta en dicha calificación.

Mediante informe, de fecha 7 de febrero de 2019, la registradora de la Propiedad de Cocentaina ratificó su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1279 del Código Civil; 2, 3, 14, 18, 20, 38, 40, 203 y 208 de la Ley Hipotecaria; 285 del Reglamento Hipotecario; 782 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de mayo de 1988, 24 de marzo de 2015, 14 de abril y 10 de noviembre de 2016, 3 de enero, 1 de junio, 13 de julio y 18 de octubre de 2017 y 1 de febrero de 2019.

1. Se plantea en el supuesto de este recurso si en un expediente para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de los regulados en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria el registrador puede denegar la expedición de la certificación a que hace referencia la regla tercera del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, por remisión de dicho artículo 208 de la misma, por entender que no se ha producido interrupción del tracto en el sentido establecido por la regla primera del reiterado artículo 208, o si por el contrario no es ese el momento adecuado para calificar esa circunstancia, como alega el notario recurrente, sino que lo sería el momento de presentar a inscripción el acta ya finalizada accediendo a la pretensión del solicitante para reanudar el tracto interrumpido; y en segundo lugar, en relación con el contenido de fondo de la cuestión, si a pesar de lo dispuesto por la regla primera del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, es procedente en este caso el expediente para la reanudación del tracto interrumpido por revestir una extraordinaria dificultad la obtención de la titulación ordinaria para la inscripción, como se

ha establecido para determinados supuestos concretos por algunas Resoluciones de esta Dirección General.

2. Con carácter previo, es necesario reiterar que como señala el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por lo tanto, para la resolución de este recurso no es posible tomar en consideración las dos diligencias del acta presentada de fechas 4 y 9 de enero de 2019, pues las mismas no pudieron ser tenidas en cuenta en el momento de la calificación, que fue anterior a esas fechas.

3. El notario recurrente alega en su recurso que la señora registradora al denegar la certificación está precalificando el documento, siendo este aún un documento incompleto, que la petición de certificación es un acto de trámite que no puede ser objeto de calificación más allá de la concordancia de lo pedido con el contenido de los asientos registrales y que el momento procedimental adecuado para la calificación registral no es este, sino cuando concluya la actuación notarial y se presente el documento a inscripción, una vez finalizada la tramitación del expediente.

Sin embargo, las solicitudes de expedición de publicidad formal también son objeto de previa calificación por el registrador, y como señala la Resolución de este Centro Directivo de 1 de junio de 2017, «debe recordarse que es inexcusable obligación del registrador de calificar los documentos presentados al amparo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, función calificadora que necesariamente deberá desembocar o bien en la práctica de los correspondientes asientos registrales o expedición de publicidad formal, bien en la emisión de una nota de calificación en que, previa fundamentación jurídica y con expresión de los medios de subsanación, se suspenda o deniegue tal práctica o expedición (artículo 19 bis Ley Hipotecaria). Esta calificación formal garantiza los correspondientes derechos del presentante o interesado mediante la oportuna prórroga del asiento de presentación, así como la posibilidad de entablar los correspondientes recursos contra la misma. En el caso concreto de la expedición de certificación como trámite del artículo 203 de la Ley Hipotecaria (al que remite el artículo 208 al regular el expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido), en los casos en los que el registrador aprecie defectos que sean obstáculo para la tramitación del expediente, lo procedente es denegar su expedición emitiendo la preceptiva calificación negativa, que, en su caso, puede acompañarse de las certificaciones de las fincas que procedan, según resulta de la regla tercera del citado artículo 203».

Por lo tanto, en caso de que el registrador aprecie defectos que impidan la tramitación del expediente para la reanudación del tracto, como ha sucedido en este caso, el momento procedimental adecuado para calificar dichos defectos es precisamente el señalado por la registradora, aquel en que le solicitan la expedición de certificación a efectos de tramitar dicho expediente. Lo contrario supondría la continuación de un expediente que ya se sabe que la registradora entiende que no se podrá inscribir, aunque el notario finalice accediendo a la pretensión del solicitante, lo cual se traduciría en trámites, costes y tiempo que es posible ahorrar. Por otro lado, la alegación del recurrente del absurdo que supondría el hecho de que la certificación se habría expedido si no se hubiese expresado la finalidad para la que se solicitaba carece de fundamento, pues la solicitud de dicha certificación es uno de los tramites legalmente previstos en el expediente para la reanudación de tracto y si la certificación no se hubiese solicitado con esa finalidad, tampoco serviría para tramitar el expediente, lo cual sí que conduciría a un resultado absurdo.

4. En cuanto al fondo de la cuestión, si nos encontramos o no ante un supuesto de interrupción del tracto en que es posible acudir al expediente del artículo 208 de la Ley Hipotecaria para su reanudación, 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 a 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.

5. En el presente caso el promotor del expediente ha adquirido una sexta parte indivisa de finca –según manifiesta, pues no aporta ningún documento que acredite su adquisición, como prevé la regla primera del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, ni siquiera el título sucesorio apto para la inscripción que establece el artículo 14 de la Ley Hipotecaria– por herencia de sus padres, que son los actuales titulares registrales de dicha sexta parte indivisa de finca.

El tenor literal de la norma primera del artículo 208 antes transcrita 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 este particular ha venido manteniendo este

Centro Directivo. En este caso no existe una verdadera interrupción del tracto, ya que bastaría aportar los títulos sucesorios de los causantes, junto con sus respectivos certificados de defunción y actos de última voluntad, y la correspondiente escritura de partición de la herencia.

Como ya señaló la Resolución de 30 de mayo de 1988 no cabe, pues, utilizar el procedimiento de reanudación del tracto si quien pretende la reanudación es directamente adquirente del titular registral, «y no puede ser de otro modo si se tienen en cuenta las exigencias básicas de orden sustantivo, procesal o hipotecario; efectivamente, en tal hipótesis el problema a solventar no es el de reanudación de tracto, sino el de la falta de acreditación suficiente del acto transmisivo a favor del recurrente (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), el de falta del título formal adecuado para la inscripción, pero tal deficiencia no puede ser superada a través de un expediente de las características procedimentales del ahora debatido, sino a través del reconocimiento y pública documentación de dicho acto, voluntariamente otorgados por el transferente o sus herederos (cf. artículo 20-V-1.º de la Ley Hipotecaria) o mediante la debida declaración judicial de su existencia obtenida en juicio contradictorio correctamente entablado, que asegure convenientemente la tutela jurisdiccional del derecho del transmitente (artículos 24 de la Constitución Española y 40 de la Ley Hipotecaria) (...) Desde la perspectiva exclusivamente hipotecaria se llegaría a idéntico resultado por cuanto el asiento a favor del transmitente del promotor está bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) de modo que su rectificación por vía de una nueva inscripción de transferencia sólo procede, de conformidad con el artículo 40, letra a), de la Ley Hipotecaria, por la presentación del título adecuado –construido tal como se apuntó anteriormente– o por la resolución judicial que ordene la rectificación, recaída en juicio declarativo entablado contra el titular del asiento a rectificar (artículo 40 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria)».

6. Como ya se afirmó también 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), por lo tanto en este caso bastaría la elevación a público del citado contrato privado de compraventa.

Las Resoluciones de 14 de abril y 10 de noviembre de 2016 matizaron esta doctrina para los casos en los que el promotor del expediente adquirió, no de todos, sino sólo de alguno o algunos de los herederos del titular registral. En tal caso sí que existe auténtica interrupción del tracto y por tanto, posibilidad teórica de acudir para solventarlo al expediente para la reanudación del mismo.

Así, la Resolución de 14 de abril de 2016 interpreta el nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria, introducido por la Ley 13/2015, y señala que «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, pues, en tal caso, bastaría aportar el título sucesorio, y no necesariamente el particional con adjudicaciones concretas, para acreditar que la legitimación registral que ostentaba el causante sobre la finca en cuestión ha pasado al conjunto de los llamados a su herencia. En cambio, si ha de admitirse la existencia de propia interrupción del tracto, y por tanto la viabilidad del expediente del nuevo artículo 208 para su subsanación, cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho de alguno o algunos herederos concretos del titular registral que previamente se hubieran adjudicado el bien en virtud de un título particional. En este supuesto, como se ha razonado más arriba, el

adquirente final sólo tiene acción contra su transmitente o transmitentes directos, y no contra los demás herederos del titular registral que no fueron adjudicatarios del bien ni transmitentes del mismo. 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».

No es este en cambio el supuesto planteado en este expediente, en que el promotor ha adquirido, según manifiesta, directamente de los titulares registrales, que es precisamente el caso en que se excluye la propia existencia de interrupción de tracto.

7. Finalmente, el recurrente invoca la Resolución de 25 de marzo de 2015 (ha de entenderse que se refiere a la Resolución de 24 de marzo de 2015, pues el día 25 no se dictó ninguna Resolución relativa a la reanudación de tracto interrumpido), que según afirma «entiende que hay interrupción del tracto cuando la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, como se desprende del documento ad hoc, que daría lugar a formalismos inadecuados como son los casos de localizar a los herederos del titular registral».

No obstante, esa Resolución de 24 de marzo de 2015 se refiere precisamente a uno de los supuestos admitidos como excepción al tenor literal de la regla primera del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, esto es, cuando el promotor ha adquirido solo de alguno o algunos de los herederos del titular registral, pero no de éste o de todos sus herederos, y así establece que «esta primera línea doctrinal que no admite la interrupción del tracto, ni consecuentemente el expediente de dominio, cuando el promotor del expediente es adquirente del heredero del titular registral, exigiría dos requisitos: en primer lugar, que el promotor haya adquirido del heredero único o de todos los herederos del titular registral, y en segundo lugar, que no exista una extraordinaria dificultad para otorgar la documentación que permita completar la cadena de titularidades y conectar al titular registral con el promotor del expediente». Es decir, admite que la extraordinaria dificultad para obtener la documentación permita acudir al expediente para la reanudación del tracto, pero solo si previamente se da también el otro requisito apuntado, en ningún caso si el promotor del expediente ha adquirido su derecho del titular registral.

La misma Resolución concluye diciendo «no debe confundirse el presente supuesto con el contemplado en Resolución de 19 de abril de 2012, citada por el registrador en su nota, ya que ésta se refiere al supuesto de que el promotor del expediente es heredero del adquirente del titular registral; distinto de nuestro supuesto, en que el promotor es adquirente de un heredero del titular registral». Si no cabe acudir al expediente para la reanudación del tracto si el promotor es heredero del adquirente del titular registral, menos aún será posible hacerlo si como sucede en este caso el promotor del expediente es directamente adquirente de los titulares registrales.

Por último, en los distintos supuestos en que este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 13 de julio y 18 de octubre de 2017) ha admitido la posibilidad de acudir al expediente para la reanudación del tracto interrumpido debido a la existencia de extraordinarias dificultades para obtener la titulación ordinaria para lograr la inscripción, además de ser casos, como se ha dicho, en que el promotor había adquirido solo de algunos de los herederos del titular registral, concurría siempre, precisamente por darse ese supuesto, la siguiente circunstancia: que el promotor del expediente carecía de acción directa contra aquellos herederos que no le transmitieron; algo que no sucede en el caso ahora planteado, en que el promotor del expediente, como heredero que es, puede reclamar judicialmente la división de la herencia (cfr. artículos 782 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 10 de abril de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.