

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8404** *Resolución de 3 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Alcalá la Real, por la que suspende la inscripción de un acta de reanudación de tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por don Emilio María García Alemany, notario de Pinos Puente, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Alcalá la Real, don José E. Luzón Tello, por la que suspende la inscripción de un acta de reanudación de tracto sucesivo.

#### Hechos

##### I

Mediante acta otorgada el día 20 de marzo de 2019, ante el notario de Pinos Puente, don Emilio María García Alemany, número 291 de protocolo, doña V. A. R. solicita el inicio del procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la finca número 2399 del término de Castillo de Locubín. El procedimiento se concluye mediante acta autorizada el día 7 de agosto de 2019 por el mismo notario, número 878 de protocolo.

##### II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Alcalá la Real, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Hechos:

1.º El día 30 de septiembre de 2.019, con el asiento de presentación n.º 595 del Diario 100, fue presentado en este Registro de la Propiedad el documento calificado, en unión de acta notarial de requerimiento, otorgada en Pinos Puente el 20 de marzo de 2.019, por el Notario de la misma don Emilio María García Alemany, bajo el número 291 de su protocolo.

Dicho documento fue suspendido de calificación y despacho, por no acreditarse la presentación del mismo a los efectos de la liquidación del impuesto correspondiente.

2.º En dicha acta se realiza la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la finca registral n.º 2.399 de Castillo de Locubín.

3.º Consultado el registro se aprecia que la finca figura inscrita con más de treinta años de antigüedad por título de compra a favor de don M. C. G. casado con doña A. C. A. No consta el carácter privativo de la adquisición por lo que la finca tiene carácter presuntivamente ganancial del titular registral.

En el expediente, la promotora, doña V. A. R. manifiesta que adquirió la finca por herencia de sus padres don J. D. A. C. y doña F. R. F. formalizada en escritura autorizada por el notario de Pinos Puente don Emilio García Alemany el día 20 de marzo de 2019 con el n.º 290 de protocolo. En dicha escritura se expresa que la finca a su vez fue adquirida por los causantes por compra directa al titular registral en virtud de escritura pública otorgada ante don Eduardo Guerrero Oyonarte el día 17 de febrero de 1967 n.º 154 de protocolo cuya copia figura también incorporada al acta de reanudación de tracto.

Es decir, existen dos títulos públicos que de inscribirse enlazarían la titularidad de la promotora del expediente y la del titular registral no pudiendo considerar que existe una interrupción del tracto sucesivo que justifique el uso del expediente.

4.º Consultado el registro se aprecia igualmente que la finca figura inscrita en el n.º (...), mientras que en el acta y en los títulos anteriores figura con el n.º (...), e igualmente se aprecia que figura inscrita sin superficie.

a) Respecto al cambio de numeración no se aporta documento acreditativo del mismo.

b) Respecto a la superficie, tampoco se acredita, ya que el acta determina que tiene una superficie de 45 m<sup>2</sup>, cuando el único documento aportado en el que se justifique la superficie es una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que aparece con 70 m<sup>2</sup>.

La necesidad de justificar adecuadamente los cambios descriptivos de la finca obedece a su vez a la necesidad de tener la certeza de que el expediente se está refiriendo a la misma finca registral.

#### Fundamentos de Derecho

1.º Respecto a los señalado bajo el n.º 3 de los “hechos”: No existe una verdadera interrupción del tracto sucesivo que justifique su reanudación por medio del expediente.

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 (de hecho la inscripción conlleva la cancelación de la inscripción contradictoria de dominio sin necesidad de que el propio acta lo determine expresamente; 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 en su redacción anterior a la Ley 13/2015, y vigente artículo 208 de la misma Ley).

Dado por tanto su carácter excepcional, el recurso al expediente notarial para la reanudación del tracto sucesivo debe de quedar reservado para los supuestos en que verdaderamente exista esta interrupción, lo cual no puede entenderse que se haya producido en este caso ya que consta la formalización pública de los sucesivos documentos de adquisición desde el titular registral hasta la promotora del expediente. La circunstancia de que alguno de estos títulos pudiera adolecer de algún defecto, no justifica la utilización del procedimiento excepcional para la reanudación del tracto, siendo lo procedente presentar los títulos para su calificación e inscripción y, en su caso, tratar de subsanar tales defectos. (Res. de la DGRN de 1 de junio de 2017).

En este caso, existe un título de venta de la finca a favor de los causantes de la promotora del expediente realizada por el titular registral. Y existe una escritura pública de herencia a favor de la promotora. La circunstancia de que uno de los títulos intermedios pueda no resultar inscribible por estar defectuoso no justifica el recurso al expediente de dominio el cual no puede ser el vehículo para salvar defectos de los títulos inscribibles. El expediente no puede convertirse en un medio de obviar títulos que adolecen de defectos, por más que la subsanación de estos pueda resultar difícil o incluso imposible.

2.º Respecto a los señalado bajo el n.º 4 a) de los “hechos”: La alteración en la numeración y nombre de las calles en fincas urbanas debe acreditarse por certificación Municipal del acuerdo que haya originado el cambio. Así resulta del artículo 437 del R.H. que dispone: “Los Alcaldes darán parte a los Registradores de las alteraciones introducidas en los nombres y numeración de calles y edificios y de cualquiera otra que afecte a la determinación de las fincas. Los Registradores, en su vista, harán constar la alteración en los índices, y cuando se practique una nueva inscripción en los asientos de las mismas fincas, siempre que en el documento presentado se consignen las nuevas circunstancias”. En la misma línea el art. 45 b) del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario 1/2004 de 5 de marzo, señala a efectos de la referencia catastral que “... si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador”.

Dicho cambio, debe ser objeto de acreditación previa, siendo ésta un elemento determinante que permitirá apreciar la existencia de la identidad de la finca registral con la que es objeto del expediente.

3.º Respecto a los señalado bajo el n.º 4 b) de los “hechos”: La ley 13/2015, de 24 de junio ha introducido el artículo 199 de la Ley Hipotecaria que establece que “el titular registral del dominio...sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica” y si la certificación catastral no fuera coincidente con la realidad física la finca, “deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa”. Y el artículo 201 por su parte regula el expediente notarial para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral, exigiendo también certificación catastral descriptiva y gráfica, o caso de falta de coincidencia con la realidad, una representación gráfica georreferenciada alternativa. Igualmente para inscripción de excesos de cabida superiores al 10% de la cabida registrada es exigible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

Por tanto, la constatación por primera vez en el Registro de la Propiedad de la superficie de una finca que figure sin ella debe de realizarse a través de los mismos procedimientos previstos para la rectificación de las ya inscritas. Lo contrario sería hacer de mejor condición a los titulares de estas fincas con respecto a los que simplemente pretenden rectificar la superficie que consta en el Registro.

Figurando sin superficie en el registro la finca objeto del expediente, la inscripción del mismo requiere con carácter previo la constatación de aquella (artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento) y para ello será necesario seguir cualquiera de los procedimientos indicados y aportar una documentación hábil a estos efectos (Certificación catastral descriptiva y gráfica totalmente coincidente o certificado técnico de medición de la finca). Y en todo caso que no existan dudas sobre la identidad de la finca.

Acuerdo: Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en los Hechos de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación (...)

(...) Alcalá la Real, a 26 de diciembre de 2.019. El Registrador. Firmado: José E. Luzón Tello.»

### III

Don Emilio María García Alemany, notario de Pinos Puente, interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 20 de enero de 2020, que tuvo entrada en el citado Registro el día 23 de enero, en el que alega lo siguiente:

«Se deniega la inscripción, entre otros motivos que no son objeto de recurso por:

1. No existe una verdadera interrupción del tracto sucesivo que justifique su reanudación por medio de expediente por constar la formalización pública de los sucesivos documentos de adquisición desde el titular registral hasta la promotora del expediente. El expediente no puede convertirse en un medio de obviar títulos que adolecen de defectos, por más que la subsanación de estos pueda resultar difícil o incluso imposible.

B) Fundamentos de Derecho.

Primero. Se discrepa en el presente recurso en cuanto a que no exista interrupción de tracto sucesivo en caso de imposibilidad de subsanación de alguno de los títulos públicos.

Una vez verificada la racional imposibilidad o extraordinaria dificultad de subsanar el defecto de alguno de los títulos públicos que conforme un eslabón de la cadena de titulares entre el titular registral y el requirente, y siempre que no se den los supuestos de exclusión previstos la regla primera del actual artículo 208 de la ley hipotecaria, debe estimarse que hay interrupción del tracto.

No entenderlo así puede suponer:

a) Condenar injustificadamente a los legítimos titulares a no inscribir su derecho causándoles indefensión, pues el expediente de reanudación del tracto parece el cauce legal adecuado para inscribir los posibles títulos.

b) Hacer de peor condición la formalización en escritura pública que la transmisión en documento privado o verbal sin motivo razonable, pues en estos últimos casos, siempre cabría acudir al expediente de reanudación del tracto, mientras que en el primero, no cabría el acceso al registro ni a través del procedimiento registral, dado el defecto imposible de subsanar, ni a través del expediente de reanudación del tracto.

Siempre, una vez verificada la razonable imposibilidad o dificultad extraordinaria de subsanar el defecto del título público que impida el acceso al registro, pues en caso de no concurrir dicha imposibilidad o extraordinaria dificultad, lo procedente será acudir al procedimiento registral ordinario presentando los títulos en el Registro de la propiedad y, tras la correspondiente calificación, subsanar los defectos correspondientes.

Segundo. No se da la circunstancia de exclusión prevista en la regla primera del artículo 208 de la ley hipotecaria, pues la requirente no ha adquirido su derecho directamente ni del titular registral ni de sus herederos.

Conforme al artículo 208 regla primera de la ley hipotecaria “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.”

La finca en cuestión, consta inscrita en el Registro de la propiedad a favor de don M. C. G., casado con doña A. C. A. No consta el carácter privativo de la adquisición por lo que la finca tiene carácter presuntivamente ganancial.

Desde dicho titular registral, constan dos transmisiones en escritura pública:

1. escritura otorgada ante el Notario de Castillo de Locubín, Don Eduardo Guerrero Oyonarte, el día 17 de febrero del 1.967, número 154 de protocolo, en la que don M. C. G., entonces casado en segundas nupcias, la vendió en pleno dominio a don J. D. A. C. quien la adquirió para su sociedad conyugal.

2. Escritura de partición de herencia de los causantes don J. D. A. C. y doña F. R. F. dichos adquirentes en la que se adjudica a la requirente, otorgada en Pinos Puente ante mí el veinte de marzo de 2019 bajo el número 290 de orden de protocolo.

Tercero. en la primera escritura reseñada, se da la circunstancia de que no intervino doña A. C. A., casada en primeras nupcias con don M. C. A. en el momento de su adquisición, por lo que dicha escritura no puede tener acceso al registro de la propiedad. Falta la ratificación o adhesión de la misma o de sus herederos, sin la cual, aun constando en escritura pública, la transmisión formalizada en la primera escritura no puede ser considerada un eslabón completo.

Dado el tiempo transcurrido, parece razonable entender que dicha circunstancia es de imposible subsanación por la actual titular pues desconoce el paradero de los titulares registrales así como la existencia o inexistencia de herederos, por lo que, a mi juicio, cabe admitir que hay una verdadera interrupción del tracto sucesivo a pesar de existir todos los títulos intermedios ya que la titular precisa para inscribir un consentimiento que no consta y que le resulta prácticamente imposible de obtener. Por ello entiendo que no hay utilización fraudulenta o abusiva del expediente, ni se vulnera el carácter excepcional del mismo.

No admitirlo, una vez alegada y admitida la razonable imposibilidad de subsanarlo, supone condenar injustificadamente a la requirente a no inscribir su derecho causándole indefensión, pues el expediente parece el cauce legal adecuado para inscribir su título.

Cuarto. La propia dirección general al establecer su doctrina sobre el concepto de interrupción del tracto ha admitido que hay supuestos de extraordinaria dificultad para la formalización de la adquisición en documento público procedente del titular registral o sus herederos, y por eso admitió casos en los que a pesar de no haber una verdadera interrupción desde un punto de vista conceptual, si lo podía haber desde un punto de vista práctico, así: RDGRN 6 de agosto de 2012 que plantea la dificultad de obtener una declaración de herederos abintestato del titular registral muy antiguo, al desconocer el dueño actual quienes son sus herederos por lo que podría resultar imposible dicha tramitación. O la RDGRN 7 de diciembre 2012 en que se trataba de un adquirente de un titular registral ya fallecido, pero con herederos que en parte hablan a su vez fallecido, lo que efectivamente podría determinar, ante la dificultad extraordinaria, que hubiera eslabones del tracto sucesivo que no pudieran formalizarse por lo que estaríamos también ante un supuesto de interrupción del trato.»

#### IV

El registrador de la propiedad de Alcalá la Real, emitió informe confirmando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 208 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 2017, 13 de julio de 2017, 18 de octubre de 2017 y 30 de enero de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible un acta notarial para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. El registrador suspende la inscripción, entre otros defectos que no son objeto de recurso (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria), por estimar que no existe interrupción del tracto ya que se encuentra documentada en forma pública la cadena de transmisiones desde el titular registral hasta el promotor, existiendo, en concreto, dos escrituras públicas.

El notario autorizante recurre alegando que la primera de las escrituras adolece de un defecto que considera de difícil subsanación, como es la falta de comparecencia del cónyuge del titular registral, cuando el bien se encuentra inscrito para la sociedad conyugal. Alega al efecto la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a la extraordinaria dificultad para la formalización de la documentación en que basa su derecho el promotor.

En el primero de los títulos aportados el titular registral comparece manifestando que está casado en segundas nupcias, en tanto que la finca consta inscrita para la sociedad conyugal de su primer matrimonio.

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.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>, 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. En cuanto al caso que nos ocupa, la Dirección General de los Registros y del Notariado ya se ha pronunciado en la Resolución de 1 de junio de 2017 afirmando lo

siguiente: «no existe una verdadera interrupción del tracto ya que consta la formalización pública de los sucesivos documentos de adquisición desde el titular registral. La circunstancia de que algunos de estos títulos adolezcan de defectos, como señala el registrador, o que hayan sido objeto de anteriores calificaciones negativas, no justifica la utilización del procedimiento excepcional para la reanudación del tracto, siendo lo procedente presentar los títulos para su calificación e inscripción y, en su caso, tratar de subsanar tales defectos».

No pueden estimarse las alegaciones del recurrente relativas a la extraordinaria dificultad para la subsanación del defecto. No puede equipararse la extraordinaria dificultad para lograr la formalización pública de un documento con el supuesto que nos ocupa, en el que el documento público ya está otorgado si bien por quien no tiene poder de disposición por sí mismo del bien, al corresponder a ambos cónyuges o sus herederos. De seguir la tesis del recurrente se estaría permitiendo la utilización del medio excepcional del expediente para la reanudación del tracto para lograr la inscripción de transmisiones dominicales por quien no tiene poder de disposición para ello o cuando no ha tenido lugar una transmisión válida del dominio y, como se ha señalado anteriormente, se debe evitar precisamente la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 3 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.