

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4474 *Resolución de 7 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Sanlúcar la Mayor n.º 1 a inscribir el dominio de una finca a results del expediente notarial de reanudación del tracto sucesivo interrumpido regulado en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña María de los Reyes Sánchez Blanco, notaria de Los Palacios y Villafranca, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1, doña Clara Patricia González Pueyo, a inscribir el dominio de una finca a results del expediente notarial de reanudación del tracto sucesivo interrumpido regulado en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante acta otorgada el día 5 de diciembre de 2024 ante la notaria de Los Palacios y Villafranca, doña María de los Reyes Sánchez Blanco, con el número 475 de protocolo, en unión de escritura de donación otorgada el mismo día y ante la misma notaria, con el número 474 de protocolo, y acta de conclusión otorgada ante la misma notaria el día 29 de abril de 2025 con el número 257 de protocolo, se solicitaba la inscripción, a favor del promotor, don I. P. R., del pleno dominio de la finca registral número 1.614 del Ayuntamiento de Umbrete.

II

Presentada dicha documentación el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente título, de conformidad con los artículos 19 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, ha dictado la siguiente calificación, en base a lo siguiente:

Hechos: Don A. P. T. dona el 100% de la finca registral 1.614 de Umbrete a su hijo I. P. R.

Defectos subsanables:

1. Respecto de 1/7 parte indivisa:

De los asientos registrales resulta que por fallecimiento de los titulares registrales Don F. P. I. y Doña F. T. P., sus herederos —entre ellos Don A. P. T.—otorgaron escritura de herencia y posterior extinción de condominio, por lo que no se entiende ruptura de tracto en dicha participación, conforme al artículo 208.1 Ley Hipotecaria [sic].

2. Respecto de las 6/7 partes indivisas restantes:

De los asientos registrales resulta por fallecimiento de los titulares registrales de dichas participaciones —6/7 restantes—, fueron otorgadas escrituras de herencia,

protocolos 2.183, 2.184, 2.185 y 2.187/2019 de la notaria Isabel María Rueda Torres, en los que se aceptan las herencias de D. P. I., A. P. I., M. P. I., F. P. I y protocolo 1310/2025 de la notaria Isabel María Rueda Torres, en el que se acepta las herencias [sic] de F. P. H. y A. P. H.

Es necesario identificar la cadena de transmisiones para calificar si existe rotura de tracto o no.

Fundamentos de Derecho:

Art. 208 LH. Primera. 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.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 208 LH, y las Resoluciones de la DGRN, de fechas 7/01/2016, 23/05/2016 y 2/10/2017, “lo esencial no es aportar los documentos de que se disponga, sino identificar la cadena de transmisiones para calificar si existe rotura de tracto o no”, de lo que se advierte a los efectos de este procedimiento.

Parte dispositiva:

A la vista de las causas impeditivas relacionadas en los Hechos y de los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, acuerdo:

1. Suspender la inscripción del documento presentado, por los defectos subsanables advertidos. No se ha practicado anotación de suspensión por no haberse solicitado. 2.–Notificar esta calificación en el plazo de diez días (...) 3.–Prorrogar automáticamente el asiento de presentación del título presentado (...)

Esta calificación negativa podrá (...)

Sanlúcar la Mayor, a fecha de la firma electrónica Fdo: Clara Patricia González Pueyo Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Clara Patricia González Pueyo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor número 1 a día cuatro de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María de los Reyes Sánchez Blanco, notaria de Los Palacios y Villafranca, interpuso recurso el día 1 de agosto de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

1. El día 05/12/2024, bajo el número 474 de protocolo, se otorgó, ante mí, escritura de donación, en la que Don A. P. T. donaba a su hijo Don I. P. R. el pleno dominio de la finca registral 1.614 de Umbrete (Sevilla).

2. El mismo día, con el número siguiente de protocolo, era requerida por Don I. P. R. para la tramitación de expediente de reanudación de tracto registral interrumpido respecto de la finca 1.614 de Umbrete (Sevilla), habiendo concluido positivamente el expediente por acta autorizada por mí, en Los Palacios y Villafranca, el día 29 de abril de 2025, bajo el número 257 de protocolo.

Dicha finca constaba inscrita, en cuanto a un 14.285714% a nombre de Don F. P. I. y Doña F. T. P. con carácter ganancial; un 14.285714% a nombre de Don M. P. I. y Doña J. V. L., con carácter ganancial; un 14.285714% a nombre de Doña D.P. I., con carácter privativo; un 14.285714% a nombre de Doña A. P. I., con carácter privativo; 14.285714% a nombre de Don P. P. H. y Doña M. J. A. L., con carácter ganancial; un 14.285714% a

nombre de Doña A. P. H. con carácter privativo y un 14.285714% a nombre de Don F. P. H., con carácter privativo.

Así resulta de la certificación de dominio y de cargas que se incorpora al acta por la que se cierra el expediente, donde no se hizo por la registradora apreciación alguna sobre la existencia de impedimento para conclusión favorable del expediente iniciado, para cuya obtención se presentó en el Registro copia autorizada electrónica de la referida acta de inicio de expediente de reanudación del tracto autorizada el día 05/12/2024, bajo el número 475, en la que constaban las manifestaciones sobre titularidad y títulos que han motivado esta calificación negativa.

Y como dice la resolución de 10 de abril de 2019, las solicitudes de expedición de publicidad formal también son objeto de previa calificación por el registrador, y en el caso concreto de la expedición de certificación como trámite del art. 203 LH (al que remite el art. 208 LH 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 art. 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 aquél 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.

3. Mediante nota de calificación número 226/2025, se suspende la inscripción por los siguientes motivos:

[reproducción de la nota de calificación]

Fundamentos de Derecho:

1. Respecto del defecto primero, hay que hacer constar que el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, tras la redacción recibida por la Ley 13/2015, siguiendo una doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, viene a establecer, en primer lugar, el concepto de interrupción, para excluir del ámbito de procedencia del expediente de reanudación del tracto, aquellos casos en los que, por no darse una verdadera interrupción, lo que procede es el otorgamiento de escritura pública. De acuerdo con lo expuesto disponer [sic] el art. 208.1 LH “La reanudación del tracto sucesivo interrumpido se realizará en expediente tramitado con arreglo a las siguientes reglas:

Primera. 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 dada la multiplicidad de supuestos que se dan en la práctica, es de vital importancia la doctrina elaborada por la Dirección General al respecto.

En el caso que nos ocupa, el promotor, Don I. P. R., adquiere de uno sólo de los herederos de los titulares registrales (Titulares registrales de esta séptima parte, son Don F. P. I. y Doña F. T. P.), por lo que se ha producido la interrupción del tracto. El donante Don A. P. T., no es el titular registral, sino su hijo, y no es el heredero único del mismos [sic] (hipótesis que sí excluiría la concurrencia de efectiva interrupción del tracto), tiene otra hermana, Doña J. P. T., debidamente citada en el expediente de dominio. Esta

circunstancia de existencia de más herederos aparte del transmitente, es reconocida por la propia registradora en la nota de calificación, al afirmar: "...sus herederos –entre ellos Don A. P. T.–...". En la nota, no se dan más datos identificativos de esa escritura de herencia y extinción de condominio a la que se refiere. Por parte de esta notaría, después de la conclusión del expediente, se ha tenido conocimiento del otorgamiento en Sanlúcar La Mayor, ante la notaria Doña Isabel María Rueda Torres, el 26 de noviembre de 2019, bajo el número 2.186 de protocolo, escritura de aceptación y adjudicación de herencia, exclusivamente del titular registral Don F. P. I. y respecto de la finca registral 1.615, no de la del objeto de este expediente. Parece que es a este título al que se refiere la señora registradora y de donde resulta, por referencia al requerimiento de un acta de declaración de herederos abintestato, que Don F. P. I. tenía dos hijos (y dos herederos abintestato): Don A. y Doña J. P. T.

A favor de la apreciación de existencia de una interrupción del tracto, en los supuestos en los que el sujeto que lo promueve ha adquirido, no del titular registral ni de todos sus herederos, sino sólo de algunos de estos, se pueden citar, entre otras las siguientes resoluciones:

1. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de abril de 2016 (BOE 02/06/2016), que concluye: "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, 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, 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, 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.

...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...

2. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de noviembre de 2016 (BOE 02 de diciembre de 2016): "...Disipada la duda sobre la identidad de la persona que transmitió la finca al promotor del expediente de dominio, queda por examinar la relación de dicha persona con la titular registral. Y por una parte, consta acreditado que dicha persona no es la titular registral, sino su hijo, y por otra, no consta que hubiera adquirido de la titular registral como heredero único de la misma, (hipótesis que sí que excluiría la concurrencia de efectiva interrupción de tracto), pues de la documentación presentada no consta ni se menciona siquiera llamamiento testamentario a su favor en concepto de heredero único, ni llamamiento intestado en el mismo concepto, máxime cuando resulta que no era el único hijo de la titular registral, sino que esta tenía otra hija, debidamente citada en el expediente de dominio.

Por tanto debe concluirse que en el presente caso, en el que el promotor del expediente de dominio adquiere de persona que no es la titular registral, ni heredero

único de la titular registral –véase la Resolución de 14 de abril de 2016– sí que concurre la hipótesis habilitante para permitir conceptualmente, si concurrieran los demás requisitos procedimentales pertinentes, que el promotor obtenga judicialmente un pronunciamiento para la reanudación del tracto a su favor con cancelación de la inscripción registral contradictoria.

En consecuencia, se revoca este concreto defecto señalado en la nota de calificación recurrida...”.

2. En cuanto al segundo de los defectos, hay que precisar que ninguno de los títulos referidos en la nota de calificación, se refieren a la finca registral 1.614, objeto del expediente de dominio, sino a la 1.615. Respecto a las seis séptimas partes a las que se refiere la nota de calificación, la interrupción del tracto es clara: El promotor, Don I. P. R., ha adquirido por donación de su padre Don A. P. T., que a su vez ha adquirido por herencia de sus padres, quienes no son los titulares registrales de esas seis séptimas partes, sino otras personas, todas ellas fallecidas, como se acredita en el expediente, habiéndose practicado las notificaciones (por correo y por vía edictal en el Boletín Oficial del Estado) a sus causahabientes.

Y se afirma que se ignora como Don F. P. I. y Doña F. T. P. adquirieron esas seis séptimas partes. En cuanto a los títulos que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios, sin perjuicio de afirmar que es conveniente aportar todo lo que permita reconstruir el tracto interrumpido, el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, sólo exige aportar aquellos documentos de los que se disponga y como se afirma en la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de marzo de 2024 (BOE 11 de abril de 2024): “Como ya señaló este Centro Directivo en su Resolución de 24 de septiembre de 2021, «el último párrafo del artículo 285 del Reglamento Hipotecario 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”. Si bien dicho precepto resulta aplicable al expediente de dominio judicial anterior a la reforma operada por la Ley 13/2015, la doctrina de este Centro Directivo resulta igualmente aplicable al nuevo expediente notarial. Así, en Resolución de 15 de noviembre de 1990 se señaló: “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)”.

A la vista de esta resolución y en el mismo sentido la de 24 de septiembre de 2021, al promotor no se le puede exigir ni que determine ni justifique las transmisiones intermedias entre personas respecto de las que el promotor carecería de acción directa, por no ser sus transmitentes, Resolución de 17 de abril de 2015.

Y refuerza la procedencia de la inscripción, la doctrina de este Centro Directivo que admite el expediente de dominio, incluso en los casos en los que no hay verdadera interrupción del tracto, cuando la obtención de la titularidad revista una extraordinaria dificultad, que daría lugar a formalismos inadecuados (entre otras, resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012).

Por todo ello, se solicita que se tenga a bien admitir este recurso y ordenar, si procediera, que por la Sra. Registradora de la Propiedad número uno de Sanlúcar La Mayor se inscriba la escritura calificada.»

IV

La registradora de la propiedad informó, aclarando, sin que ello suponga modificación o alteración de la calificación recurrida, según manifestaba, en cuanto al segundo de los defectos advertidos, que las escrituras de herencia señaladas en la nota de calificación se referían a la finca 1.615 del Ayuntamiento de Umbrete y no a la finca

objeto del expediente –registral 1.614–, si bien ello era relevante por cuanto consideraba que, existiendo asientos en el Registro relativos a otros títulos otorgados por el titular registral o sus herederos, dentro del plazo de 30 años, debería haberse cerrado el expediente por no comparecer en el mismo los interesados, quienes debían entenderse expresamente citados, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 208 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de mayo de 1988, 11 de febrero y 23 de diciembre de 1999, 16 de julio y 15 de noviembre de 2003, 4 de junio, 16 de febrero, 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, 23 de enero y 25 de septiembre de 2014, 24 de marzo y 29 de abril de 2015, 14 y 28 de abril, 23 de mayo y 2 de noviembre de 2016, 3 de abril, 1 de junio y 2 de octubre de 2017 y 1 de febrero de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de octubre de 2024.

1. Mediante acta otorgada el día 5 de diciembre de 2024 ante la notaria de Los Palacios y Villafranca, doña María de los Reyes Sánchez Blanco, protocolo número 475, en unión de escritura de donación otorgada el mismo día y ante la misma notaria, protocolo número 474, y acta de conclusión otorgada ante la misma notaria el día 29 de abril de 2025, protocolo 257, se solicita la inscripción, a favor del promotor, don I. P. R., del pleno dominio de la registral 1.614 del Ayuntamiento de Umbrete.

La registradora suspende la inscripción solicita, en cuanto a una séptima parte indivisa de la finca por cuanto de los asientos registrales resulta que por fallecimiento de sus titulares fue otorgada escritura de herencia y posterior extinción de condominio, otorgada, entre otros, como heredero por el donante en el título que sirve de base a la pretensión del promotor. Y en cuanto a las seis séptimas partes indivisas restantes, que de los asientos registrales resulta que en virtud de diversas escrituras fueron aceptadas las herencias de algunos de los titulares de dichas participaciones, de lo que concluye es necesario identificar la cadena de transmisiones para calificar si existe o no ruptura de tracto, invocando la regla primera del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, considerando que no existe efectiva interrupción del tracto por haber adquirido el promotor directamente su derecho del titular registral o sus herederos.

La notaria recurrente, en primer lugar, reprocha que no se hizo referencia alguna por la registradora, en el momento de expedición de la certificación, de la existencia de algún impedimento que pudiera conducir a una conclusión desfavorable del expediente iniciado y sostiene, en cuanto al primero de los defectos, que existe efectiva interrupción del tracto por adquirir el promotor no del titular registral, sino de su heredero, quien no era heredero único de su causante, conforme a doctrina emanada de esta Dirección General; y, por lo que se refiere al segundo de los defectos advertidos, señala que los títulos públicos relacionados en la nota de calificación vienen referidos a la registral 1.615 del Ayuntamiento de Umbrete y no a la finca objeto del expediente, señalando que no es preciso aportar todos los títulos que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios, sino únicamente aquellos de que se disponga. Finalmente, recuerda la procedencia de la inscripción en aquellos casos en que, incluso no existiendo efectiva interrupción del tracto, existe una extraordinaria dificultad en obtener la titulación necesaria para reanudar la cadena de transmisiones.

2. En primer término, es necesario referirse a la alegación realizada por la notaria recurrente consistente en que el registrador no advirtió ni hizo referencia alguna en la certificación librada en el curso del expediente a la existencia de posibles obstáculos que pudieran no conducir a una conclusión satisfactoria del mismo.

Conforme tiene señalado este Centro Directivo, 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, el momento procedimental adecuado para calificar dichos defectos es precisamente, 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 el registrador 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.

3. Entrando en el fondo del asunto, 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 tercera y cuarta, 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 expediente calificado, puede accederse a la inscripción.

4. Respecto del primero de los defectos señalados en la nota de calificación, debe resolverse sobre si estamos o no ante un supuesto de efectiva interrupción del tracto. Como resulta del acta de inicio del expediente, don F. P. I. y doña F. T. P. son titulares registrales de una sexta parte indivisa de la finca. Ambos fallecieron dejando dos hijos, doña J. P. T. y don A. P. T., quien donó al promotor del expediente en el título que sirve de base al mismo, quien adquirió el 100% de la citada participación indivisa por herencia de sus padres, ignorándose el título.

Como resulta de la Resolución de 14 de abril de 2016, en la nueva regulación contenida en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria 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, 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, 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, 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 Hipotecaria.

5. Ahora bien, como se ha dicho, en el acta se manifiesta ignorar el título de adquisición de esa séptima parte indivisa por don A. P. T., quien compareció como donante en la escritura que constituye el título del promotor.

Sin embargo, en el historial registral de la finca 1.615 del Ayuntamiento de Umbrete consta, conforme a su inscripción 5.^a que por fallecimiento de don F.P. I. (titular registral de la sexta parte indivisas a que se viene haciendo referencia), sus herederos, doña J. y don A. P. T. (este último, transmitente del promotor del expediente), adquirieron por mitades indivisas la participación indivisa que su causante ostentaba sobre la citada finca, en virtud de escritura otorgada el día 26 de noviembre de 2019 ante la notaria de Sanlúcar la Mayor, doña Isabel María Rueda Torres, protocolo número 2.185.

Los citados fueron declarados herederos «ab intestato» y, en consecuencia, no existen otros interesados en la sucesión, pues tampoco sobrevive el cónyuge usufructuario.

Y, aunque no estamos, a diferencia del supuesto de hecho de la Resolución de 1 de junio de 2017 ante un caso en que consta la formalización pública de los sucesivos documentos de adquisición desde el titular registral, lo cierto es que, no existe obstáculo alguno para que por parte de doña J. y don A. P. T. se formalice la correspondiente escritura por la que este último se adjudique la participación inventariada, toda vez que los interesados en la sucesión son conocidos, están localizables (a doña J. P. T. se le ha notificado en la tramitación del expediente) e incluso han otorgado escritura de aceptación y adjudicación de herencia relativa a otra finca, la cual podría, además, inventariar la séptima parte indivisa a que se viene haciendo referencia.

6. Por lo que se refiere al segundo de los defectos advertidos, dispone la regla segunda del artículo 208 de la Ley Hipotecaria que «la tramitación se acomodará a lo previsto en el artículo 203, con las siguientes especialidades:

1.^a Se iniciará el expediente mediante escrito en el cual, junto a la descripción de la finca, se expresará la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase, y al que deberán acompañarse los documentos prevenidos en la letra a) de la regla segunda del apartado 1 del referido artículo.

2.^a 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.

3.^a 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.

4.^a Cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal.

La misma regla se observará si, a pesar de tener la inscripción más de treinta años de antigüedad, se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, cualquier otro asiento relativo a cualquier título otorgado por el titular registral o sus herederos».

7. Como afirma la Resolución de 16 de febrero de 2012, «acudiendo a los cánones interpretativos básicos debe partirse de que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria habla únicamente de los asientos del Registro sin añadir, conforme habría hecho de haber sido ésa su intención, «de que sea titular». Hay que recordar por ello el principio hermenéutico en cuya virtud «donde la ley no distingue, no se puede distinguir». Es más, el artículo 65.4.º del mismo cuerpo legal, al hablar de la calificación, apunta que se hará en base a lo que resulte de «los asientos del Registro con él relacionados». Dada la literalidad del precepto, es obvio que el pronombre «él» que utiliza no se refiere al registrador sino al título, por lo que hay que concluir que la calificación ha de basarse en todos los asientos, sea cual fuera el Registro en que consten, que se refieran al título que recoja el acto o contrato. Por otro lado, la referencia del artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria a los medios de calificación consistentes en los documentos presentados y en los asientos del Registro no es una limitación intrínseca de la función calificadora sino

que significa que el registrador no puede fundar su calificación en meras noticias o documentos privados no inscribibles y que el procedimiento registral requiere un requisito previo antes de la calificación, que es la presentación, por lo que dicho carácter no impide, sino todo lo contrario, que se presenten otros documentos principales o complementarios, para un mejor acierto en la calificación e incluso por exigencias del deber de calificar.

El principio de rogación registral, de hecho, es perfectamente compatible con el reconocimiento al registrador de un principio de aportación de prueba. Es cierto que en los procedimientos de inscripción registral, como en general ocurre en todos los iniciados a instancia de parte, la carga de la prueba corresponde, en principio, a quien pretende la inscripción. Ahora bien, ello no exime al registrador de la facultad, y también del deber, de aportar la que se encuentre en su poder por resultar de los asientos del registro y de proveerse de la que esté a su alcance, esto es, de aquella que el propio interesado le debería entregar pero a la que él puede acceder con facilidad, no paralizando así el procedimiento y sirviendo, en consecuencia, al principio de celeridad y, en último término, a la satisfacción del interés general. Una circunstancia que claramente se dará en los casos en los que la prueba se encuentre en otros registros públicos y sea fácilmente accesible». Doctrina que obviamente resulta aplicable al presente caso, en que la consulta se hace no a otro Registro, sino al mismo del que es titular la registradora que califica (cfr. Resolución de 23 de enero de 2014).

Tal como resulta de la nota de calificación, en el historial registral de la finca 1.615 del Ayuntamiento de Umbrete, consta haberse practicado asientos otorgados por el titular registral. En concreto, por su inscripción 2.^a se formaliza la herencia de doña D.P. I.; por la 3.^a la de doña A. P. I., y por la 4.^a la de don M. P. I., quienes son titulares registrales, cada uno de ellos de una séptima parte indivisa de la finca, el último con carácter ganancial con doña J. V. L. Las otras tres séptimas partes restantes constan inscritas a favor de don P. P. H. y doña M. J. A. L., con carácter ganancial, doña A. y don F. P. H., estos últimos con carácter privativo.

8. En el acta calificada se determina la fecha de fallecimiento de cada uno de los titulares de las participaciones inventariadas, manifestando el promotor la identidad de a quién considera heredero de cada uno de ellos, pero sin aportar principio de prueba alguno de tal circunstancia.

La determinación de quienes ostentan tal condición es clara, por resultar de los asientos del Registro, tratándose de quiénes son herederos de don F. P. I. (titular de la séptima parte indivisa a que se refiere el primer defecto), doña D., doña A. y don M. P. I., por constar en el historial de la finca 1.615 la identidad de los mismos, en base a los títulos sucesorios que se relacionan en las respectivas inscripciones antes señaladas.

Sin embargo, no puede predicarse lo mismo en cuanto a la identidad de los herederos de doña F. T. P. (cónyuge de don F. P. I.), doña J. V. L. (cónyuge de don D. P. I.), don P. P. H. y doña M. J. A. L. (dueños con carácter ganancial de una séptima parte indivisa), doña A. y don F. P. H. Y aunque se han notificado como interesados en el expediente a quiénes se manifiesta ostentan la cualidad de causahabientes de los titulares registrales, tal notificación no se ha practicado en la forma prevenida legalmente. Debe advertirse, además, en el caso del matrimonio formado por don M. P. I. y doña J. V. L. que del mismo nacieron dos hijos, doña J. y don M. M. P. V., del que se afirma su fallecimiento en el año 2001 (con posterioridad a don M. P. I.), pero sin manifestar quiénes serían herederos del mismo ni constar tal extremo del Registro.

9. En relación con lo anterior, resulta esencial, como elemento básico de seguridad jurídica en la tramitación del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, la citación al titular registral o a sus herederos. Dispone al respecto el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en su regla segunda, norma tercera, 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

éste, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos».

Este apartado del citado artículo 208 de la Ley Hipotecaria, como ha señalado esta Dirección General en sus Resoluciones de 23 de mayo de 2016 y 3 de abril de 2017, debe ser interpretado conjuntamente con la regla segunda, norma cuarta, del mismo artículo, cuando dispone que «cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal».

Armonizando adecuadamente ambas normas, debe entenderse que cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, debe realizarse una citación personal al titular registral o a sus herederos. Pero cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también pueden ser citados por edictos, sólo hace falta que sea nominal cuando conste su identidad en la documentación aportada (cfr. Resolución de 1 de febrero de 2019).

Se impone, por tanto, una interpretación estricta de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto, y en particular, por lo que ahora interesa, del requisito esencial de la citación en debida forma del titular registral, y su no oposición al procedimiento, al ser un trámite esencial del citado procedimiento (vid., entre otras, Resolución de 11 de febrero de 1999), siendo función principal del registrador en este contexto la de comprobar que el titular registral ha sido llamado al procedimiento con las garantías exigidas en las normas, lo cual no es sino aplicación del principio constitucional de tutela judicial efectiva, una de cuyas manifestaciones en el ámbito registral se concreta en el principio del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

De todo ello resulta que, aunque proceda la notificación edictal a los ignorados herederos de los respectivos titulares de las participaciones indivisas inventariadas, la citación debe ir referida a quienes ostentan la cualidad de causahabientes de determinada persona, no pudiéndose admitir una notificación edictal genérica a cualquiera que se considere perjudicado o interesado en la práctica del asiento, tal como consta en el edicto remitido por la notaría recurrente y que ha sido publicado en el «Boletín Oficial del Estado».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la 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, 7 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, P. S. (Real Decreto 204/2024, de 27 de febrero), el Subdirector General del Notariado y de los Registros, Antonio Fuentes Paniagua.