

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11455 *Resolución de 10 de noviembre de 2016, 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 Cáceres nº 2, por la que se suspende la inscripción de un auto judicial recaído en expediente de dominio.*

En el recurso interpuesto por don M. J. M. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cáceres número 2, doña Ana Isabel Baltar Martín, por la que se suspende la inscripción de un auto judicial recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo y la acreditación de la mayor cabida de una finca.

Hechos

I

El día 16 de junio de 2016 se expidió, por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de Cáceres, testimonio de auto, dictado el día 11 de mayo de 2016, según el cual en dicho Juzgado se ha seguido expediente de dominio número 611/2015 para la reanudación del tracto sucesivo y para hacer constar la mayor cabida de la finca registral número 1.625 del Registro de la Propiedad de Cáceres número 2, todo ello a instancias de don M. J. M. R., el cual declaró que adquirió la finca por «certificación de venta», que acompañaba a la demanda. En la parte dispositiva del referido auto judicial se declaraba justificado el dominio de la finca número 1.625 del término municipal de Cáceres a favor de don M. J. M. R., ordenándose la cancelación de la inscripción contradictoria que consta extendida a nombre de doña J. C. C., y se declaraba probada la mayor cabida de la finca, siendo la total construida de 44 metros cuadrados.

II

Presentado el citado testimonio judicial en el Registro de la Propiedad de Cáceres número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación negativa: «Entrada N.º: 3470 Diario: 177 Asiento: 371 Autorizante: Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción N.º 7 Fecha del documento: 16/06/2016 Número de procedimiento: 611/2015 Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento presentado por R. L., J. D. que motivó el Asiento de referencia (artículos 3, 18,19 bis y 323 LH). Hechos: I El documento que consta del encabezamiento, fue presentado en este Registro con los datos que resultan del mismo. II Con esta fecha y en relación a las cláusulas o estipulaciones de dicho documento que resultan afectadas por la calificación, en los términos que se reflejan en los fundamentos de Derecho siguientes y que en este lugar se dan por reproducidas en evitación de repeticiones, recayó el siguiente acuerdo: Fundamentos de Derecho -Visto el historial registral de la finca, resulta que don F. G. C., no aparece en ningún momento como titular registral de la finca 1.625 de Cáceres. La última inscripción practicada, inscripción 10.ª, lo fue a favor de doña J. C. C., en virtud de escritura de compraventa autorizada el veintinueve de Octubre de mil novecientos noventa y uno por el Notario de Arroyo de la Luz Don Antonio Rosado Quirós número 1.838 de protocolo, siendo los vendedores los titulares registrales según la inscripción 9.ª, esto es, doña B. G. B. y sus hijos don F., don A., doña M. I., doña M. M., doña B. y doña M. A. D. G., que la adquirieron por herencia de don E. D. F., según la referida inscripción 9.ª. Según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, «La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial, se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a

la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubieren dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro». Por tanto la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubieren dictado es un extremo que ha de ser calificado por el Registrador, siendo la legislación aplicable la anterior a la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, según la disposición transitoria de la misma. En el expediente no consta el modo en que su promotor, don M. J. M. R., adquirió la finca, señalándose simplemente que se acompaña como documento número cuatro la certificación de venta, sin más datos, y sin poder por ello conocer los datos del vendedor a fin de comprobar si hubo o no interrupción del tracto. En el documento se dice que se citó en forma a todos los en él interesados, especialmente al titular registral (doña J. C. C.). La última inscripción practicada fue la inscripción 10.^a, de diez de julio de dos mil quince. La legislación hipotecaria en cuanto a las citaciones de los titulares registrales en inscripciones de menos de treinta años de antigüedad, exige que éstas se hagan conforme a lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, anterior a la reforma de la Ley Hipotecaria, el cual disponía que «Los expedientes tramitados con arreglo al artículo anterior serán inscribibles, aunque en el Registro apareciesen inscripciones contradictorias, siempre que éstas tengan más de treinta años de antigüedad y el titular de las mismas hay sido citado en debida forma y no hubiere formulado oposición. También serán inscribibles, aunque las inscripciones contradictorias sean de menos de treinta años de antigüedad, si el titular de las mismas o sus causahabientes hubieren sido oídos en el expediente. Si el titular del asiento contradictorio de menos de treinta años de antigüedad o sus causahabientes, no comparecieren después de haber sido citado tres veces -una de ellas al menos personalmente-, se les tendrá por renunciantes a los derechos que pudieran asistirles en el expediente, y éste será también inscribible». La calificación registral de los documentos judiciales, ha de comprender la relación del procedimiento con el titular o titulares de derechos inscritos (arts. 17 y 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española especialmente), y por ello los obstáculos que surjan del Registro. Las resoluciones judiciales tienen en principio efectos «inter partes» y es a través de los asientos registrales y con los requisitos de éstos como extienden sus efectos «erga omnes». De acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria que recoge el principio de legalidad en cuanto a la calificación registral, ésta ha de basarse en los documentos presentados y los asientos registrales. Dado el historial registral de la finca en cuestión puede haberse dado un supuesto de doble venta, figura recogida en el artículo 1.473 del Código Civil, y que en aplicación de este precepto, se resolvería a favor del titular que primero inscribe en el Registro. Dado que no consta inscripción alguna a favor de don F. G. C. y que quien figura como último titulares registral es doña J. C. C., quien según se dice en el expediente era madre de don F., y que doña J. no adquiere de su hijo, sino mediante escritura de compraventa a los titulares que constan en la inscripción 9.^a, entendemos que no hay una interrupción del tracto que motiva el expediente de dominio sin perjuicio de que el promotor, esto es don M. J. M. R. pueda hacer valer el derecho de que se considere asistido por otras vías. -Además no se consignan los datos del promotor del expediente en lo relativo a su estado civil, y si estuviese casado, el régimen económico matrimonial del mismo, nombre, apellidos y D.N.I. del cónyuge, y el carácter con que debe inscribirse la adquisición (art. 51. 9.^a del Reglamento Hipotecario). -Asimismo, debe acreditarse el modo de adquisición por el promovente a fin de verificar que se ha interrumpido el tracto (art. 20 de la Ley Hipotecaria en relación al artículo 200 de la misma Ley). -En el expediente se declara un exceso de superficie construida, no siendo medio hábil el expediente de dominio para inscribir tal mayor superficie construida, para lo cual debe hacerse la correspondiente declaración de obra nueva en los términos regulados por la normativa. En este caso se inscribirá el exceso de superficie solar según el catastro, es decir, se inscribirá la finca con una superficie de veintiún metros cuadrados (arts. 45 y siguientes del R.D. 1093/1997, de 4 de julio). Acuerdo: Se suspende la inscripción del documento presentado en virtud de los Fundamentos de Derecho antes expresados. El asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por plazo de sesenta días contados desde la fecha de

la notificación. Contra el presente acuerdo de calificación (...) Cáceres, 12 de julio de 2016. La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Contra dicha nota de calificación, don M. J. M. R. interpuso recurso, el día 12 de agosto de 2016, en los siguientes términos: «(...) Antecedentes de hecho primero.—Con fecha 22 de septiembre de 2014 se publicó en el Boletín Oficial de la Provincia de Cáceres número 182, anuncio por edicto del Organismo Autónomo de Recaudación y Gestión Tributaria (OARGT en lo sucesivo), para notificar a los deudores de los respectivos expedientes administrativos de apremio y a terceros interesados, el acuerdo de venta en pública subasta de bienes embargados, entre los que se encontraba la siguiente finca con los siguientes datos: - Finca urbana: Vivienda unifamiliar entre medianeras, calle (...) de Cáceres. - Entidad acreedora: OARGT - Expediente: 4104726 - Deudor: J. F. G. C., con DNI (...) - Concepto: IBI Urbana, IVTM, Tasas y precios públicos y ejecutiva Junta de Extremadura. - Importe total de débito: 36.557,39 € (...) Anterior a la fecha de publicación en el mencionado Boletín Oficial, siguiendo el cauce ordinario y a efectos de publicidad registral de cara a terceros, el OARGT presentó en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Cáceres la documentación e información descriptiva de la vivienda a subastar, siendo este Registro quien equivocadamente informó que citado inmueble no se hallaba inmatriculado (si bien a posteriori y como se explicará más adelante, la vivienda sí estaba inscrita bajo la finca registral n.º 1.625 a nombre de la madre del deudor, D.ª J. C. C.). A causa de referida imprecisión, se efectuó anotación preventiva de suspensión de embargo en aquel Registro de la Propiedad (n.º 2 de Cáceres), al Tomo 2741, Libro 1602, Finca Registral n.º 84.305, anotación letra A. Segundo.—Interesado D. M. J. M. R. (recurrente, en adelante) en la adquisición de la vivienda citada, y confiando en la información registral figurada en el Anuncio de subasta de bienes inmuebles, solicitó al Registro de la Propiedad n.º 2 de Cáceres nota simple informativa sobre la finca registral 84.305 que saldría a subasta, y con fecha 24 de abril de 2015, se emite la misma informándose que respecto a la vivienda situada en c/ (...) de Cáceres, con los datos indicados, no hay titulares registrados, figurando como únicas cargas las anotadas por el OARGT (...) Tercero.—Constituida la mesa de subasta el día 8 de julio de 2015, resultó el recurrente adjudicatario de la vivienda previamente indicada, por la oferta presentada para la adjudicación del bien que ascendió a la cantidad de 6.201 € (...) En referida certificación de venta, se hace de nuevo constar la anotación preventiva de suspensión de embargo en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Cáceres, Tomo 2741, Libro 1602, Finca Registral n.º 84.305, anotación letra A, prorrogada mediante letra B. Cuarto.—Una vez adquirida la vivienda por el recurrente, con fecha 9 de julio de 2015 se solicitó al Registro de la Propiedad n.º 2 de Cáceres (asiento 1.951 del Diario 175) la inscripción del inmueble a su nombre, acompañándose a dicha solicitud la siguiente documentación que acompaño ahora como documento n.º 5 (alguna de ellas ya han sido referidas y aportadas previamente): - Certificado de venta emitido por el OARGT el día 8/7/15. - Declaración manuscrita del interesado sobre su estado civil (9/7/15) - Declaración del interesado sobre la situación de no arrendamiento del inmueble adquirido mediante subasta, con legitimación de firma ante Notario de fecha 8/7/15. - Anuncio de subasta publicado en el BOP de Cáceres el 22/9/14 (n.º 182). - Justificante del pago del precio de adjudicación en Caja Almendralejo (8/7/15). - Autoliquidación (modelo 600) del ITP-AJD presentada por el interesado ante la Consejería de Hacienda y AP (DG de Tributos) el día 8/7/15. Quinto.—Dicha solicitud de inscripción referida en el hecho que antecede, fue denegada por la Registradora mediante acuerdo de fecha 28 de julio de 2015 dado que, si bien en principio con la descripción referida, parecía no constar inscrita la finca en dicho Registro, posteriormente y como consecuencia de la presentación de otros documentos (que dicen ser dos escrituras públicas si bien no se explica en la Resolución ni el tipo y contenido de dichas escrituras, así como tampoco su procedencia u otorgantes), en este Registro se comprobó que dicha finca si está inscrita (bajo el número de finca registral 1625), si bien su titular registral no es el deudor. Y como consecuencia hace

constar lo siguiente: «1.º- Respecto a la finca 84305 de Cáceres, no se puede practicar ninguna adjudicación puesto que dicha finca registralmente no está inmatriculada. 2.º- Respecto a la finca 1625 de Cáceres, no se puede practicar operación alguna puesto que la misma figura inscrita a favor de tercera persona distinta del deudor. En definitiva, no pueden aplicarse los preceptos relativos a la doble inmatriculación puesto que la registral 84305 no está inmatriculada dado que tan solo se ha practicado la anotación de suspensión en los términos expuestos. Pero, resultando del Registro de la Propiedad y documentos presentados que puede tratarse de la misma finca, tampoco procedería la inmatriculación de la 84305, no ya por falta de título suficiente, según legislación vigente, sino porque estando inscrito la finca 1625 a favor de persona distinta del deudor, el principio de tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la ley hipotecaria exige denegar la inscripción de la adjudicación solicitada». Y con base a dichos fundamentos de derecho, se acordó la denegación de la inscripción interesada por el recurrente. Es decir, en esta primera Resolución por la Registradora (a diferencia de la Resolución ahora recurrida), no se deniega la inscripción por falta de acreditación del modo de adquisición, reconociéndose simultáneamente tener el promovente título suficiente para ello, sino por interrupción del principio de tracto sucesivo al figurar la vivienda inscrita a nombre de persona distinta (...)

Sexto.-Por lo tanto estamos ante un supuesto donde el recurrente adquiere un inmueble mediante título justo y suficiente (compra por subasta instada por el OARGT), pero no puede inscribir su derecho en el Registro de la Propiedad por exigencia del principio de tracto sucesivo -según motivación ofrecida por la registradora en el acuerdo de denegación de la inscripción-, al no figurar como titular registral el deudor que motivó la subasta (último propietario), dado que este cuando adquirió la propiedad del inmueble, no procedió a inscribirlo en el Registro de la Propiedad. Desconociendo el título con base al cual se transmitió la propiedad de madre a hijo, se han presentado varios escritos ante distintas Administraciones: - Con fechas 18 de agosto y 30 de septiembre de 2015, se solicitó al OARGT, la puesta de manifiesto del expediente de subasta (n.º 8324953), a fin de poder recuperar cualquier documento de propiedad que pudiera ser de interés para acreditar el dominio de la vivienda que fue subastada. Pese al tiempo transcurrido, no se ha tenido contestación por parte de dicho Organismo Público, razón por la que, en fecha reciente, concretamente el pasado 5 de agosto del año en curso, se ha reiterado la anterior petición con el mismo fin (...)

Con fecha 4 de agosto de 2016, se ha personado la representación del recurrente en las dependencias de la Gerencia Territorial del Catastro de Cáceres, con el fin de recabar cualquier documento que acreditara la titularidad de la vivienda a nombre del deudor (D. J. F. G. C.) que motivó la subasta de la vivienda en la que participó el recurrente adquiriendo esta. Se informa, en el acto, por parte de esta Administración, que en el año 2003, se tramitó en dicha Gerencia territorial del Catastro Inmobiliario, el correspondiente expediente (n.º 8767/2003) de modificación de titularidades por la adquisición de la propiedad, resolviéndose favorablemente el cambio de titularidad, por lo que desde entonces viene constando en dicho registro D. J. F. G. C., como titular catastral de la vivienda (...)

El interés de acceder a dicho expediente tramitado ante Catastro es obvio, por cuanto para que se resolviera el mismo en sentido positivo como tuvo lugar en este caso, el Sr. G. C., hubo de presentar junto a su solicitud, original y fotocopia del documento que originara la alteración (la transmisión de la propiedad), ya fuera escritura pública, contrato privado, sentencia judicial, certificación del Registro de la Propiedad u otros, a efectos de comprobación. Por lo que, si la denegación actual de la inscripción por parte del Registro, deviene por exigencias del tracto sucesivo y por no haberse acreditado el dominio sobre la vivienda de quien fue deudor y motivó la subasta en la que el recurrente le fue adjudicada la vivienda, el conocimiento de tales documentos resulta imprescindible para acreditar dicha titularidad. Séptimo.-Sin perjuicio de lo anterior, constituye un hecho cierto e indubitado que se acredita con la propia documentación que acompañamos al presente escrito, que por error desconocido y en cualquier caso no imputable al recurrente, se inició la subasta bajo un n.º de finca registral incorrecto (FR 84305 en lugar de la FR 1625, lo que motivó una información registral imprecisa), y que a posteriori, se ha evidenciado que si bien se trata de la misma finca urbana, su número registral es distinto (FR 1625),

figurando está a nombre no del último propietario (D. J. F. G. C.), sino a nombre de su madre, D.^a J. C. C. (ambos fallecidos actualmente) (...) Octavo.—De la certificación registral de 24/8/15 (al igual que de la posterior de 8/8/16), se desprende la siguiente descripción: «Primero: Que la finca a que se refiere dicha instancia, registral número 1.625, figura inscrita en este Registro al folio 149 del Libro 1.606 de Cáceres, Tomo 2 753 general del Archivo, con la siguiente descripción: 'Urbana: Casa (...) y catastrada con el número (...) en término de Cáceres. Ocupa una superficie de diecisiete metros y cuarenta centímetros cuadrados. Linda: por la izquierda entrando, con casa de I. C.; por la derecha, con casa (...) de J. R. B.; y por la espalda, con corralón de la casa de J. R. (...). Segundo: Que referida finca fisura inscrita en pleno dominio a favor de doña J. C. C., que adquirió con carácter privativo, por compra a doña B. G. B. y sus hijos don F., don A., doña M. I., doña M. M., doña B. y doña M. A. D. G., mediante escritura otorgada el día veintinueve de octubre de mil novecientos noventa y uno, ante el Notario de Arroyo de la Luz D. Antonio Rosado Quirós, número 1.838 de protocolo, según resulta de la inscripción 10.^a de esta finca, practicada con fecha diez de julio de dos mil quince». Según se desprende de la transcrita certificación registral, la citada finca ubicada en el (...) de la que no cabe duda fue la adquirida por subasta por el recurrente, figura todavía a día de hoy, a nombre de D.^a J. C. G., madre de quien era su último propietario D. J. F. G. C. Como se ha anticipado, ambos se encuentran fallecidos a día de hoy, por lo que la única persona interesada, en calidad de heredera, en las sucesiones «mortis causa» de ambos, sería D.^a B. G. C., hermana del difunto D. J. F. e hija de la finada D.^a J., cuyo domicilio a efectos de citaciones se encuentra en la calle (...) de Cáceres (tal y como se anunció, como expondremos a continuación en el expediente de dominio tramitado ante el Juzgado competente). Noveno.—Como se anticipó en el hecho sexto, sin perjuicio de que D. J. F. G. C., último propietario del inmueble adquirido por subasta por el recurrente, no regularizara registralmente esta adquisición ante el Registro de la Propiedad, si en cambio figura como titular en el Catastro Inmobiliario (...) Décimo.—A la vista del Acuerdo negativo de calificación dictado por la Registradora el 28 de julio de 2015, y considerando su fundamentación que recuerdo fue que «resultando del Registro de la Propiedad y documentos presentados que puede tratarse de la misma finca, tampoco procedería la inmatriculación de la 84305, no ya por falta de título suficiente según legislación vigente, sino porque estando inscrito la finca 1625 a favor de persona distinta del deudor, el principio de tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la ley Hipotecaria exige denegar la inscripción de la adjudicación solicitada, se ha tramitado por el recurrente expediente de dominio N.º 611/2015, ante el JPI N.º 7 de Cáceres. En referido expediente, además de los colindantes de la vivienda que se analiza, han sido citados dándosele audiencia a los efectos legales oportunos, tanto a los herederos de D.^a J. C. C. y de D. J. F. G. C. (soltero y fallecido sin descendencia), como a la única interesada que pudiera tener interés en mostrar oposición a la inscripción que se interesaba por el recurrente, como fue la hija y hermana respectivamente de los dos anteriores (ambos fallecidos), D.^a B. G. C. en su domicilio particular (única heredera y sucesora «mortis causa» de los bienes que fueran propiedad de su madre y hermano). Ninguna de estas personas, y especialmente esta última, D.^a B. G. C., han comparecido en el expediente judicial manteniendo oposición a la solicitud deducida, y de conformidad con el Ministerio Fiscal (que no se opuso), y habiéndose cumplido en su tramitación todas las formalidades legales, el Juzgado dictó el Auto n.º 75/2016, de 11 de mayo por el que se declara justificado la adquisición del dominio del actual recurrente, y ordena la cancelación de la inscripción contradictoria de dominio a favor de D.^a J. C. C. obrante en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Cáceres (...). Undécimo.—Acumuladamente a la pretensión de subsanación del principio de tracto sucesivo anteriormente tratado, se solicitó bajo el mismo expediente de dominio, la rectificación de la discrepancia detectada entre el contenido del Registro de la Propiedad y la realidad catastral y real del inmueble en cuanto a la superficie se refiere, siendo la prevista en el primero manifiestamente inferior a la superficie real (coincidente con la catastral). Según la certificación registral, la finca tiene una superficie de 17,40 m²; según la certificación descriptiva y gráfica catastral, la

superficie es de 44 m². Vista la discrepancia entre las superficies catastral y registral, se realizado con fecha 13 de octubre de 2015, un informe por el Arquitecto Técnico, D. M. S. R., colegiado número 1.228 del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Cáceres, en el que se realiza una medición actualizada de la que deriva que la superficie es superior a la que ciertamente consta inscrita, siendo referida superficie de 22 m² por planta, siendo por tanto la superficie total construida de 44 m² (...) A la vista de esta prueba pericial practicada y aportada en el momento procesal oportuno, el Auto 75/16 que resolvió el expediente de dominio, también dispuso declarar probada la mayor cabida de la finca, siendo la superficie total construida de 44 metros cuadrados, según la certificación descriptiva y gráfica catastral y se fija como valor total de la finca la suma de 7.431,97 euros, según consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica de la Gerencia del Catastro de Cáceres. Duodécimo.–Expedido el testimonio del Auto firme referido en los dos apartados anteriores, se procedió a su presentación el día 27/06/16 en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Cáceres, para que, una vez subsanada las exigencias del principio de tracto sucesivo y declarado el dominio a favor del recurrente, se acordara la inscripción de la vivienda unifamiliar sita en (...), de Cáceres (finca registral 1.625) con la mayor cabida constatada. Esta petición ha sido denegada nuevamente, quedando suspendida la inscripción interesada, mediante el Acuerdo recurrido de fecha 12 de julio de 2016 (...), con base a los siguientes fundamentos de derecho: i. No consta el modo en el que su promotor D. M. M. R., actual recurrente, adquirió la finca, no pudiendo conocer los datos del vendedor a fin de comprobar si hubo o no interrupción del tracto. Añade que debe acreditarse el modo de adquisición por el promovente a fin de verificar que se ha interrumpido el tracto. ii. Posibilidad de un supuesto de doble venta (art. 1.473 Cc) a la vista del historial registral. iii. La consideración de que no ha existido interrupción del tracto que motiva el expediente de dominio. iv. La no consignación de los datos relativos al estado civil del promotor. v. Y en cuanto al exceso de cabida, la consideración de que el expediente de dominio para inscribir la mayor superficie, no es medio hábil, debiéndose tramitar la declaración de obra nueva. (...) A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho: I. Cuestión previa: Objeto.–La cuestión que se plantea en el presente recurso consiste en decidir si la certificación de venta de la vivienda analizada mediante gestión y adjudicación directa por subasta del OARGT en favor del recurrente, y el Auto dictado en el expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo por el que se declara justificado el dominio de D. M. J. M. R. y se ordena cancelar la inscripción contradictoria de dominio a favor de la titular registral actual (D.^a J. C. C.), constituyen título adecuado para que se practicara la inscripción del dominio (incluyendo el exceso de cabida) en favor del promovente/recurrente. (...) IV. Concurrencia de los presupuestos que habilitaron el expediente de dominio por interrupción del tracto sucesivo, y respeto en la tramitación de dicho expediente de las formalidades legales que justifican la inscripción del dominio en el RP a nombre del recurrente por este medio supletorio y excepcional. Discrepamos con la consideración y uno de los motivos principales que lleva a la Registradora a entender que no hubo interrupción del tracto, y que impide la inscripción del dominio pese al Auto estimatorio presentado. Recordamos que en la fundamentación jurídica del Acuerdo recurrido, se motivó en los siguientes términos: «Dado que no consta inscripción alguna a favor de don F. G. C. y que quien figura como último titular registral es doña J. C. C., quién según se dice en el expediente era madre de don F., y que doña J. no adquiere de su hijo, sino mediante escritura de compraventa a los titulares que constan en la inscripción 9.^a, entendemos que no hay una interrupción del tracto que motiva el expediente de dominio sin perjuicio de que el promotor, esto es don M. J. M. R. pueda hacer valer el derecho de que se considere asistido por otras vías». En efecto, la reciente y actual titular registral D.^a J. C. C. (por inscripción practicada el 10 de julio 2015 después de la venta por subasta de la vivienda y ya fallecida la misma), adquirió por título de compra de fecha 29/10/1991, pero ello nada obsta a la transmisión operada posteriormente en el tráfico jurídico, por la cual D.^a J. transmitiera el dominio a su hijo D. J. F. (y no a la inversa como deduce la Registradora al negar que D.^a J. adquiriese de su hijo, posibilidad nunca contemplada ni alegada). Por este motivo, al adquirir D. J. F. de su madre (y no al

revés), y no inscribir el primero su derecho de propiedad en el Registro, es por lo que el recurrente tras la adjudicación del inmueble, hubo de tramitar el correspondiente expediente de dominio, al haber existido una interrupción en el historial registral de transmisiones (...) Consideramos que concurren los requisitos necesarios para que procediera la rectificación del registro en los términos interesados, cancelándose la inscripción de la actual titular e inscribiéndose el dominio a favor del recurrente, a la vista que la inexactitud proviene de que no hubiera tenido acceso al Registro la transmisión del dominio de D.ª J. a su hijo D. J. F. (último propietario), y que se ha subsanado dicha irregularidad (reanudación del tracto), de acuerdo con el expediente procedente como lo es el de dominio, sin que pudiera exigirse al que promueve el expediente (pese al intento realizado por el mismo en tal sentido) «que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho», al amparo del art. 285 último párrafo del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. (...) Conforme a la Sentencia de 17 de mayo de 2001 de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa, Sección 2.ª, Rec. 2167/2000 «(...)». (...) Como desde antaño viene señalando la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN en lo sucesivo), Resolución de 16 de febrero de 1988, «(...)». Como manifestó la propia Registradora en su primer Acuerdo de 28/07/2015, en el presente caso, el promovente tiene título suficiente para considerar que adquirió legalmente la vivienda, por lo que queda fuera de toda duda, la existencia del negocio jurídico en virtud del cual el recurrente alcanzó el dominio de la vivienda, circunscribiéndose la causa obstativa para lograr la inscripción, en las exigencias derivadas de la necesaria continuidad del tracto sucesivo. Es importante resaltar, la clara diferencia que hay entre el supuesto en el que la inscripción del derecho a favor del adquirente se realiza mediante el normal cumplimiento del tracto sucesivo registral y cuando la inscripción se practica para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. En efecto, en el primer caso, cuando se observa el tracto sucesivo del artículo 20 LH cada título motiva un asiento, concurriendo una solución de continuidad entre las sucesivas inscripciones. En cambio, cuando se reanuda el tracto sucesivo, no tendrán reflejo en el Registro los títulos intermedios, los que median entre el actual titular registral y el adquirente que pretende la inscripción de su derecho. En tal caso, como adelantamos al inicio, ni siquiera es necesario determinar, ni justificar las transmisiones que se hayan producido entre el titular inscrito y el último adquirente; es decir, no es necesario enlazar la adquisición con el titular registral. Por ello, la inscripción a favor del adquirente (M. J. M.) se realizará por salto desde el titular inscrito; cuya inscripción, por otra parte (art. 285 RH y Resolución de la DGRN de 18 de julio de 2002). (...) Por tales razones, se considera que cuando no se determinen, o no se acrediten todos los títulos que permitan enlazar la adquisición del derecho con el último titular registral, no tendrá lugar la reanudación del tracto sucesivo por vía de un juicio declarativo, sino por los medios que prevé el artículo 200 LH (La Ley 3/1946): expediente de dominio o acta de notoriedad (según la redacción existente a la fecha de presentación, 15 de octubre de 2015, de la demanda que inició el expediente de dominio, anterior por tanto a la entrada en vigor de la reforma de la LH operada por el apartado 6 del artículo primero de la Ley 13/2015 de 24 de junio). De lo contrario, esto es, de haberse tramitado un juicio declarativo, posiblemente se estaría ante un juicio declarativo que pudiera ser ficticio, porque no haya contienda, sino componenda entre los interesados que inician un proceso declarativo con el único propósito de obtener un título formal, la sentencia, que permitiera la inscripción del derecho a favor del último adquirente, prescindiendo del reflejo registral de los títulos intermedios. (...) En cuanto al mecanismo supletorio y/o excepcional previsto en el art. 200 LH, la Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 16 de junio de 2015, determinó lo siguiente: «(...)» Pero en el presente supuesto, no ha existido una indebida apropiación de derechos por terceros, puesto que no ha existido una disminución de las formalidades que rigen para los supuestos ordinarios materializadas en la formalización pública del negocio adquisitivo, puesto que, no cabe olvidar que, el recurrente adquirió la vivienda en el seno de un expediente de subasta previo cumplimiento de los requisitos legalmente establecidos, constituyendo la certificación del acta de adjudicación del

inmueble por este medio, documento público de venta a todos los efectos. Y este mismo Centro Directivo (Resolución 17/06/2016 DGRN), hace recapitulación de la siguiente doctrina reiterada (entre otras muchas, la Resolución de 10 de octubre de 2012) que se expone en los términos que a continuación se indican (...). En este caso, la titular registral, tanto a la fecha de subasta (08/07/2015) como a la fecha de inscripción a su nombre en registro (10/7/2015) se hallaba fallecida, al igual que lo estaba el último propietario real (su hijo D. J. F.), pero la única heredera con interés legítimo (D.^a B. G. C.), fue emplazada y tuvo oportunidad de intervenir y alegar lo que a su derecho conviniera, tanto en el procedimiento de apremio tramitado a instancia del OARGT (de hecho, la ejecución se dirigió contra varios inmuebles, ejerciéndose sobre algunos por esta tercería de dominio, pero no oponiéndose a la venta por subasta de la vivienda que analizamos); como posteriormente en el expediente de dominio, en el cual se citó a los ignorados herederos de D. J. F. y D.^a J. y a D.^a B. G. C. en su domicilio, a fin de que dentro del plazo de 10 días, pudieran comparecer y alegar lo que su derecho conviniese. Transcurrido el plazo conferido, no hubo comparecencia por ninguna de esas personas oponiéndose a la solicitud deducida (así se recoge en el Auto 75/16, antecedentes de hecho segundo y tercero). (...) V. Contrariamente a lo dispuesto por la Registradora, consta suficientemente acreditado el modo en el que el promotor y actual recurrente, adquirió el inmueble (certificación de venta por subasta [...] y entregado en el Registro de la Propiedad el 9 de julio de 2015 cuando se solicitó por primera vez la inscripción del dominio, después de la adjudicación por subasta y antes de la tramitación del expediente de dominio). Así como acreditado queda la persona que vino siendo el último propietario de la vivienda adquirida (J. F.), y su condición de deudor apremiado -como titular catastral de la vivienda- en el expediente de ejecución tramitado a instancia del OARGT, al haberse acompañado al Registro en la misma fecha (9/7/15), copia del anuncio de subasta publicado en el BOP n.º 182 de Cáceres el 22/9/14, donde se identifica respecto a la vivienda que tratamos a J. F. como deudor y el concepto de la deuda. VI. Falta de motivación absoluta de que pudiera estarse ante un caso de doble evicción. Del historial registral, no existe circunstancia alguna que pudiera fundar la sospecha de que pudiera estarse ante un supuesto de doble venta del art. 1473 del Código Civil, sino todo lo contrario. El hecho de que el deudor que motivó la subasta y último propietario, figurase como titular catastral tras la tramitación en 2003 del preceptivo expediente de modificación de titularidades, para lo cual, debió en aquella instancia acreditar el título por el que adquirió el dominio del inmueble, impide que pueda concluirse con un mínimo fundamento, que estuviéramos ante una doble venta o que no fuera él mismo, el propietario cuando se inició el procedimiento de apremio en el que participó el actual recurrente y por el que adquirió dicha vivienda cuya inscripción se deniega ahora. Se considera por tanto, que la calificación negativa con base a este motivo no reúne la motivación suficiente que sería legalmente exigible. Para acotar de modo definitivo qué debe entenderse por suficiencia de la calificación negativa, es de plena aplicación la jurisprudencia del Tribunal Supremo que ha interpretado tanto el art. 43 LPA, de 17 de julio de 1958, como el art. 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. (...) A la vista por tanto de la ausencia plena de explicación suficiente de por qué y con base a qué elementos, se pudiera entender por el Registrador que pudiera estarse en un caso de doble venta, interesamos de la DGRN que, a la vista de los datos obrantes en el expediente, resuelve directamente sobre si dicho motivo deber ser considerado hábil para fundamentar la calificación negativa de la inscripción que se interesa. VII. En cuanto a la no consignación de los datos relativos al estado civil del promotor, en la solicitud presentada en el RP n.º 2 de Cáceres el 9/7/15, se acompañó declaración manuscrita del interesado sobre su estado civil (soltero), formando parte del expediente. VIII. Justificación del exceso de cabida y consideración del expediente de dominio como mecanismo hábil para su inscripción en el Registro de la Propiedad. Y en cuanto al exceso de cabida y la consideración de que el expediente de dominio para inscribir la mayor superficie, no es medio hábil, debiéndose tramitar la declaración de obra nueva, el propio artículo 200 de la LH en su redacción vigente a la fecha de tramitación del expediente de dominio, después

de establecer que la reanudación del tracto interrumpido se verificará mediante expediente de dominio (o acta de notoriedad), añade que «por cualquiera de estos medios, se podrá hacer constar en el Registro la mayor cabida de fincas ya inscritas». Y la discrepancia entre la superficie según certificación registral (17,40 m²) y la real (coincidente con la catastral) de 44 m², fue asimismo acreditado con la medición pericial aportada por técnico competente, por lo que deberá estimarse la inscripción de dicha mayor cabida sin necesidad de declaración de obra nueva».

IV

Mediante escrito, de fecha 5 de septiembre de 2016, la registradora se ratificó en su calificación negativa, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 12, 20, 40, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 200 y 201 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; la disposición transitoria única de la Ley 13/2015; el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 noviembre de 2000, 1 de abril de 2003, 31 de enero y 5 de noviembre de 2004, 24 de febrero de 2006, 22 de junio y 4 de julio de 2007, 11 de julio de 2008, 7 y 9 de septiembre de 2009, 9 de noviembre de 2010, 22 de diciembre de 2011, 24 de julio de 2012, 20 de septiembre de 2013, 29 de abril y 28 de octubre de 2015 y 14 de abril de 2016.

1. El adjudicatario de una finca en procedimiento de apremio contra un deudor titular catastral de un inmueble no pudo inscribir su adjudicación porque la finca registral, que inicialmente se pensó que no estaba inmatriculada, finalmente se descubrió que sí que lo estaba, pero no inscrita a nombre de dicho deudor, ya fallecido, sino de otra persona, que resulta ser su madre, también fallecida. La última inscripción de dominio se practicó en el año 2015, aunque en base a un título anterior en varios años.

Dicho adjudicatario promovió expediente de dominio judicial para la reanudación del tracto interrumpido y para acreditar la mayor cabida de la finca. En el auto judicial recaído se declara justificado el dominio de la finca número 1.625 del término municipal de Cáceres a favor de dicho don M. J. M. R., ordenándose la cancelación de la inscripción contradictoria que consta extendida a nombre de doña J. C. C., y se declara probada la mayor cabida de la finca, no siendo correcta de la 17,40 metros cuadrados en una sola planta, que consta en el Registro, sino la de 22 metros cuadrados en cada una de sus dos plantas, que suman 44 metros cuadrados, como consta en el Catastro.

La registradora señala como defecto que no consta en el auto el modo en que su promotor adquirió la finca, señalándose simplemente que fue por «certificación de venta», sin más datos, y sin poder por ello conocer los datos del vendedor a fin de comprobar si hubo o no interrupción del tracto. Por lo que respecta al exceso de cabida, no pone en duda que el expediente de dominio puede tener tal finalidad, pero solo respecto de la superficie del solar sobre el que se asienta la edificación, y no en cuanto a la superficie construida, pues tal aumento de superficie construida requiere, según la registradora, «la correspondiente declaración de obra nueva en los términos regulados por la normativa».

El recurrente, en un extenso recurso, sostiene en esencia que en la referida «certificación de venta» alegada como título de propiedad adquirió la finca por adjudicación tras apremio a don J. F. G. C. que resulta ser el hijo de la titular registral, doña J. C. C. y que, por tanto, sí que existe interrupción del tracto sucesivo y procede inscribir la reanudación del tracto a su favor en los términos declarados en el auto judicial. Y que la discrepancia entre la superficie según certificación registral (17,40 metros cuadrados en una sola planta) y la real (coincidente con la catastral de 22 metros cuadrados en cada planta, que suman 44 metros cuadrados construidos), fue asimismo acreditada con la

medición pericial aportada por técnico competente, y declarada probada en el expediente de dominio, por lo que deberá estimarse la inscripción de dicha mayor cabida sin necesidad de declaración de obra nueva.

2. Conforme a la disposición transitoria de la Ley 13/2015 «todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior». En el presente caso, por tanto, el expediente de dominio tramitado ante la autoridad judicial se rige por la normativa anterior a la Ley 13/2015. Y en particular, por el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior, que dispone que «la reanudación del tracto sucesivo interrumpido se verificará mediante acta de notoriedad o expediente de dominio. Por cualquiera de estos medios o por el autorizado en el artículo doscientos cinco se podrá hacer constar en el Registro la mayor cabida de fincas ya inscritas». Por su parte, el anterior artículo 202 señalaba que «los expedientes tramitados con arreglo al artículo anterior serán inscribibles, aunque en el Registro apareciesen inscripciones contradictorias, siempre que éstas tengan más de treinta años de antigüedad y el titular de las mismas haya sido citado en debida forma y no hubiere formulado oposición. También serán inscribibles, aunque las inscripciones contradictorias sean de menos de treinta años de antigüedad, si el titular de las mismas o sus causahabientes hubieren sido oídos en el expediente. Si el titular del asiento contradictorio de menos de treinta años de antigüedad o sus causahabientes no comparecieren después de haber sido citados tres veces -una de ellas, al menos, personalmente-, se les tendrá por renunciantes a los derechos que pudieran asistirles en el expediente, y éste será también inscribible».

3. Según doctrina reiterada de este Centro Directivo, recogida por ejemplo en la Resolución de 16 de junio de 2015 que cita el propio recurrente, «cuando se acude al expediente de dominio o al acta de notoriedad, dadas las peculiares características de este tipo de procedimientos, este Centro Directivo ha reiterado en numerosas Resoluciones que el auto recaído en expediente de dominio es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada, 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), dicho auto 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 afectado 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 hace posible la inscripción en virtud de un auto 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 tal auto recae en un procedimiento en el que no queda 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 prevenidos, 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 aquellos supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquéllos, como por ejemplo, la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral, o para la elusión de obligaciones fiscales). Se impone, por tanto, una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación de 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 resulte así del auto calificado, puede accederse a la inscripción».

Por su parte, la Resolución de 15 de diciembre de 2015 declaró que «no se admite 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 aportar el título de adquisición» y que «no hay verdadera interrupción del tracto, al haber adquirido el promotor del expediente directamente del titular registral». Asimismo se dijo que «la doctrina expuesta de este Centro Directivo ha alcanzado rango legal por cuanto la reciente Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, dispone una nueva redacción para el artículo 208 de la Ley Hipotecaria que en su inciso inicial dice así: «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».

En el presente caso, la registradora señala como defecto que en el auto no consta la identidad de la persona de la que el promotor adquirió su derecho, y sin tal dato, no es posible comprobar si concurre la hipótesis de verdadera interrupción de tracto. Pero de la documentación presentada por el recurrente, resulta que tal persona fue don F. G. C., y que tal identidad no era ignorada por la registradora al calificar el documento, pues su nota de calificación comienza diciendo que «visto el historial registral de la finca, resulta que don F. G. C., no aparece en ningún momento como titular registral de la finca 1.625 de Cáceres». Por tanto, este primer defecto, ha de ser revocado.

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.

4. También objeta la registradora que «debe acreditarse el modo de adquisición por el promovente». Esta exigencia se deduce de los artículos 274 y 285 del Reglamento Hipotecario. Y aunque del escrito de recurso sí resulta con claridad cuál fue tal modo de adquisición, no consta que tal extremo figurase explicitado en la documentación presentada en el Registro de la Propiedad, por lo que no pudiéndose basar la resolución del presente recurso en extremos aportados en vía de recurso pero no presentados oportunamente ante el registrador, este defecto sí ha de ser confirmado, pues el artículo 326 de la Ley Hipotecaria señala que «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», defecto, no obstante, fácilmente subsanable.

5. Asimismo se señala como defecto que «no se consignan los datos del promotor del expediente en lo relativo a su estado civil, y si estuviese casado, el régimen económico matrimonial del mismo, nombre, apellidos y D.N.I. del cónyuge, y el carácter con que debe inscribirse la adquisición (art. 51. 9.ª del Reglamento Hipotecario)».

A este respecto, el recurrente afirma que «en la solicitud presentada en el RP n.º 2 de Cáceres el 9/7/15, se acompañó Declaración manuscrita del interesado sobre su estado civil (soltero), formando parte del expediente».

Pero lo cierto es que el asiento de presentación que motiva la calificación ahora recurrida es de fecha 27 de junio de 2016, es decir, casi un año posterior a la supuesta presentación de aquella declaración manuscrita del interesado. Y no consta que esa misma declaración se acompañara al documento presentado en el año 2016 y objeto de la calificación ahora recurrida, por lo que no habiendo sido aportado al registrador para su calificación, no puede ser tenido en cuenta en la resolución de este recurso, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, este defecto ha de ser confirmado, si bien, igualmente es fácilmente subsanable.

6. Por último, la registradora señala también como defecto que «en el expediente se declara un exceso de superficie construida, no siendo medio hábil el expediente de dominio para inscribir tal mayor superficie construida, para lo cual debe hacerse la correspondiente declaración de obra nueva en los términos regulados por la normativa».

A este respecto debe tenerse en cuenta que el auto judicial declara justificado un doble extremo: es decir, un aumento de la superficie de suelo y un aumento de la superficie construida. Registralmente la finca consta como una edificación de una sola planta con 17,40 metros cuadrados, y judicialmente se acredita que tiene dos plantas, de 22 metros cuadrados cada una de ellas, lo cual suma una superficie total construida de 44 metros cuadrados.

Respecto del aumento de superficie de suelo, no cabe negar que el expediente de dominio es procedimiento hábil para su acreditación, cumpliendo los requisitos para la registración de excesos de cabida por expediente de dominio, pues así lo dispone el artículo 200 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la Ley 13/2015, y actualmente también sigue siendo así tras la reforma operada por la Ley 13/2015, para el expediente notarial.

Y respecto del aumento de superficie construida y número de plantas, lo que se exige legalmente para su constancia registral es que tal aumento conste declarado por su propietario con el cumplimiento de los requisitos urbanísticos en cada caso exigibles. Así, el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la Ley 13/2015, señalaba que «las nuevas plantaciones, así como la construcción de edificios o mejoras de una finca urbana, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble. También podrán inscribirse mediante escritura pública...» Por su parte, el nuevo artículo 202, tras la citada Ley 13/2015, dispone que «las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso».

Del examen conjunto de ambos preceptos, anterior y posterior respectivamente a la Ley 13/2015, resulta que la escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral, sino que basta que se hagan constar «en los títulos referentes al inmueble», y de entre tales títulos no cabe excluir al auto judicial recaído en un expediente de dominio.

Por lo tanto, ha de revocarse el concreto defecto señalado por la registradora cuando afirma que el expediente de dominio «no es medio hábil para inscribir tal mayor superficie construida, para lo cual debe hacerse la correspondiente declaración de obra nueva». Todo ello sin perjuicio de la exigencia de cumplimiento de los demás requisitos exigidos en cada caso por la Ley de Suelo y en su caso, por la Ley de Ordenación de la Edificación.

7. Finalmente, no procede aquí analizar la hipótesis que plantea la registradora sobre una posible doble venta, pues ni hay indicios para pensar que existiera tal hipótesis, ni se eleva formalmente a la categoría de defecto. Como tampoco procede analizar si, habida cuenta de que la última inscripción de dominio es muy reciente, y por tanto, de menos de treinta años de antigüedad, se efectuaron o no en legal forma las notificaciones a la titular registral o sus herederos, pues la nota de calificación, aunque cita y transcribe el precepto legal en la materia, no formula tampoco ningún defecto concreto al respecto.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y desestimarlos en el resto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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 noviembre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.