

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23830 *Resolución de 8 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de La Palma del Condado a inscribir un acta notarial de un expediente de dominio de reanudación del tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por doña Amalia Cardenete Flores, notaria de Escacena del Campo, contra la negativa del registrador de la Propiedad de La Palma del Condado, don Manuel Olivera Corchero, a inscribir un acta notarial de un expediente de dominio de reanudación del tracto sucesivo.

Hechos

I

Mediante acta otorgada el día 1 de febrero de 2024 ante la notaria de Escacena del Campo, doña Amalia Cardete Flores, con el número 120 de protocolo, don M., doña M. D. y don J. L. S. G. solicitaban el inicio del procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de 1/8 parte de la finca registral número 202 de Escacena del Campo, siendo titulares de los 7/8 restantes. Aportaban como título justificativo de su propiedad, la escritura de herencia de fecha 22 de septiembre de 2022 por virtud de la cual la actual titular registral resultó adjudicataria de las siete octavas, pero no del pleno dominio de la finca, pues la octava parte restante está inscrita en el Registro a favor de don C. A. J. desde el día 8 de marzo de 1880.

Se acompañaba una escritura de subsanación de la anterior escritura de herencia de fecha 1 de febrero de 2024 de la que se transcribe literalmente: «(...) II. Que entre los bienes relacionados, se incluyó una participación del pleno dominio de un 87,5% (7/8 partes) de la finca 202 del término municipal de Escacena del Campo (Huelva). No obstante lo anterior, la causante era titular del pleno dominio de la totalidad de dicha finca, esto es, del 100% de la misma, no habiéndose consignado circunstancia debido a que no existe título público de adquisición por parte de doña M. G. D., de un 12,5%, habiendo sido, no obstante, voluntad de los otorgantes, el adjudicar en la citada escritura de herencia la totalidad de la finca, y no la participación indicada en el propio instrumento público [7/8]. III. Que los comparecientes, según intervienen, subsanan el error padecido, haciendo constar que la descripción y título del bien relacionado, queda del siguiente tenor literal (...)».

Se expidió certificación registral sin observaciones. El procedimiento se concluyó mediante acta otorgada el día 16 de abril de 2024 ante la misma notaria, con el número 362 de protocolo.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de La Palma del Condado, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Número de entrada: 101012024.

Documento: acta conclusión expediente dominio para reanudación del tracto sucesivo.

Lugar y fecha de autorización: Escacena del Campo, a dieciséis de abril de dos mil veinticuatro.

Notario autorizante: Amalia Cardenete Flores.

Número de Protocolo: trescientos sesenta y dos.

Presentante: E. P. R. –empleada Notaría–.

Fecha de presentación: 19/04/2024.

Número de asiento y del Libro Diario: 1227/173.

Acompañada de los siguientes documentos:

– Acta de Inicio de Expediente de dominio para Reanudación del Tracto Sucesivo autorizada en Escacena del Campo, el día uno de febrero de dos mil veinticuatro, por la Notaria doña Amalia Cardenete Flores, número 120 de su protocolo.

– Diligencia de Subsanación autorizada en la misma Ciudad, el día 17 de abril de 2024, por la misma Notaria autorizante.

– Ratificación expedida en Lora del Río, a veintiuno de febrero de dos mil veinticuatro, por la Notaria doña María Aránzazu Amorós Buqueras, número 130 de su protocolo.

Nota de calificación.

Presentado el precedente documento, y calificado tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 de la ley hipotecaria y concordantes de su reglamento, por la presente le notifico que, con esta fecha suspendo su inscripción/anotación, basado en los siguientes:

Hechos.

1. No se cumplen los requisitos del artículo 40 LH para proceder a la rectificación del asiento registral pretendida.

Fundamentos de Derecho.

Con fecha 19 de abril de 2024, se presentó en esta oficina acta notarial de inicio y finalización de la tramitación del expediente regulado en el artículo 208 LH para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre una octava parte indivisa del dominio sobre la finca registral 202 del término municipal de Escacena del Campo (Huelva).

Sobre la base de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 20 de mayo 2008, que anuló la redacción dada al artículo 209 RN por ser contrario a Derecho, la calificación registral puede y debe también extenderse al contenido de las actas de notoriedad por la que se tramitan los expedientes de jurisdicción voluntaria regulados en la Ley Hipotecaria, entre los que se encuentra el comprendido en el artículo 208 LH.

En cumplimiento de lo anterior, desde esta oficina se procedió a la calificación registral del contenido del acta de notoriedad presentada, resultando que lo que se pretende es reconocer el dominio de una octava parte indivisa de la citada finca a favor de los herederos de quien figura como titular, exclusivamente, de las siete octavas partes indivisas restantes, esto es, doña M. D. S. G.

La octava parte restante discutida consta inscrita en el Registro de La Propiedad de La Palma del Condado a nombre de Don C. A. J.

Los promotores del expediente del artículo 208 LH que son D. M., D. J. L. y la propia Doña M. D. S. G. (titular registral actual de las siete octavas), herederos todos de Doña M. G. D. (que en su día figuró en el Registro como titular registral del dominio de siete octavas partes exclusivamente), pretenden que la reanudación del tracto del dominio sobre la octava parte restante se logre, mediante este expediente, a favor de su madre, la fallecida Doña M. G. D. Para ello, aportan como título justificativo de su propiedad, la escritura de herencia por virtud de la cual la actual titular registral resultó adjudicataria de las siete octavas, pero no del pleno dominio de la finca, pues la octava parte restante

discutida sigue inscrita en el Registro a favor de Don C. A. J. desde el ocho de marzo de 1880.

Sin embargo, con la misma fecha del acta de inicio del expediente regulado en el artículo 208 LH, esto es, el día 1 de febrero de 2024, y en el mismo documento de escritura de herencia que sirvió para inscribir en su día las siete octavas partes indivisas del dominio a favor de Doña M. D. S. G., la misma notario autorizante del acta resultante del expediente, autorizó de la que se transcribe literalmente: "(...) II.–Que entre los bienes relacionados, se incluyó una participación del pleno dominio de un 87,5% (7/8 partes) de la finca 202 del término municipal de Escacena del Campo (Huelva).

No obstante lo anterior, la causante era titular del pleno dominio de la totalidad de dicha finca, esto es, del 100% de la misma, no habiéndose consignado circunstancia debido a que no existe título público de adquisición por parte de Doña M. G. D., de un 12,5%, habiendo sido, no obstante, voluntad de los otorgantes, el adjudicar en la citada escritura de herencia la totalidad de la finca, y no la participación indicada en el propio instrumento público (7/8).

III.–Que los comparecientes, según intervienen, subsanan el error padecido, haciendo constar que la descripción y título del bien relacionado, queda del siguiente tenor literal (...)"

Los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, que recogen respectivamente los principios hipotecarios de tracto sucesivo y de legitimación registral, y que suponen el reflejo registral del artículo 24 de la Constitución española (derecho fundamental a la tutela judicial efectiva) buscan garantizar al titular registral que en ningún caso podrá practicarse en el registro un asiento de inscripción, modificación, o cancelación del derecho inscrito, sin que previamente hayan prestado para ello su consentimiento, o en su caso, hayan podido ser previamente oídos en el procedimiento correspondiente.

Por todo lo anterior, entiende el que suscribe que, no tratándose de un supuesto de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, sino más bien de rectificación del contenido de un asiento registral ya practicado (que por tanto se halla bajo la salvaguarda de los Tribunales (art. 1.3 LH), debe procederse conforme a lo dispuesto en el artículo 40 LH. Los promotores del expediente alegan que la inscripción anterior (15.^a), (y por consecuencia, la 13.^a la 14.^a, de la que la misma trae causa), lo que consignan no es sino un error registral. El artículo 40 LH prevé para estos casos, con el fin de garantizar el respeto de los citados principios hipotecarios que, para proceder a su rectificación, se precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial firme.

En este caso, no concurriendo ninguno de los dos requisitos, no procede la práctica de inscripción alguna en virtud del título presentado.

Por tanto, teniendo en cuenta los hechos y fundamentos de Derecho expuestos, este Registrador ha resuelto suspender el acto solicitado.

Adviértase a quien interese que no se ha practicado anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19, 65 y 66 de la Ley Hipotecaria, y 164, 170 y concordantes de su reglamento, por no haber sido solicitado de forma expresa por el interesado.

No procede el despacho parcial del documento.

Contra la precedente nota de calificación (...)

La Palma del Condado, a la fecha de la firma digital. El registrador, Manuel Olivera Corchero Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por registrador/a titular de Manuel Olivera Corchero Registro de La Palma del Condado a día cinco de junio del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Amalia Cardenete Flores, notaria de Escacena del Campo, interpuso recurso el día 8 de julio de 2024 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Antecedentes de Hecho.

Primero.

I. Que mediante escritura otorgada en Escacena del Campo (Huelva), ante mi propio testimonio, el día veintidós de septiembre de dos mil veintidós, con el número 915 de protocolo, don M., don J. L. y doña M. D. S. G. aceptaron la herencia deferida por su madre, doña M. G. D., adjudicándose, doña M. D. S. G., el pleno dominio de una participación del 87,50 % de la finca registral número 202 triplicado, del término municipal de Escacena del Campo (Huelva), que era el único porcentaje inventariado en dicha escritura de la citada finca, por carecer la causante, de documentos públicos intermedios del 12,50 % restante, habiéndose por tanto interrumpido el tracto sucesivo respecto de dicho porcentaje, que se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad a nombre de don C. A. J. desde 1880.

Doña M. G. D. fue adquiriendo la finca registral 202 en diversos momentos, como se demuestra del historial de la citada finca:

En cuanto a un 21,87500 % del pleno dominio mediante escritura de adjudicación de herencia, otorgada en Escacena del Campo (Huelva), ante el Notario Don Enrique Gullón Ballesteros, el día nueve de junio de mil novecientos setenta.

Y en cuanto a un 65,62500 % lo adquirió, constante su matrimonio con Don C. S. D., por compraventa a Doña A., Don M. y Doña L. G. D., mediante escritura otorgada en Escacena del Campo, ante el que fue su Notario Don Enrique Gullón Ballesteros, el día 15 de enero de 1973, con el número 25 de protocolo. Este porcentaje, posteriormente se le adjudicó con carácter privativo en la escritura de herencia de de [sic] su esposo, don C. S. D., mediante escritura otorgada en Escacena del Campo (Huelva), ante la Notario doña M. Aránzazu Amorós Buqueras, el día treinta de mayo de dos mil once, con el número 464 de protocolo.

Por tanto, al fallecer doña M. G. D. el día veinticuatro de enero de dos mil veintiuno, en estado de viuda, tenía documentada en escritura pública a su favor, una participación del pleno dominio de un 87,50 % de la finca, aunque siempre vino poseyendo en concepto de dueña la totalidad de la finca objeto del recurso.

Ya en el presente año, los herederos de doña M. G. D., esto es, sus hijos don M., don J.-L. y doña M.-D. S. G., me requirieron para iniciar el expediente de reanudación del tracto sucesivo de esa participación del pleno dominio del 12,50 % y conseguir la inscripción del 12,50 % restante del pleno dominio interrumpido a favor de su madre doña M. D. G. Como paso previo, y por exigencias del artículo 208,2.^a de la LH, era necesario subsanar la escritura de herencia de doña M. G. D., para contar con documento que acreditara la adquisición y que legitimara la tramitación del expediente de reanudación del tracto sucesivo.

En dicha escritura de subsanación de herencia, autorizada bajo mi fe el día 1 de febrero de 2024, con el número 119 de protocolo, se hizo constar que en realidad doña M. G. D. era propietaria del 100 %, aunque se hubiera interrumpido el tracto sucesivo de una participación del 12,50 %, haciéndose constar literalmente en dicha escritura de subsanación en el apartado "título" lo siguiente "... Y en cuanto al pleno dominio de un 12,50 %, el de adjudicación en herencia, sin que a mi requerimiento lo acrediten, por lo que mediante el correspondiente expediente de dominio para reanudación del tracto sucesivo, que se tramitará ante mi propio testimonio, quedará reanudado el tracto interrumpido para acreditar dicha titularidad...".

El mismo día y número siguiente de protocolo, esto es el 120, se procedió a iniciar la citado Acta de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, en donde se incorporaron, entre otros documentos:

- Copia simple de la escritura de herencia de doña M. G. D. otorgada en 2022.
- Copia simple de la escritura de subsanación de esa herencia, otorgada el mismo día de inicio del Acta de Reanudación del tracto sucesivo y con número anterior de protocolo (119/24).

Ratificada este acta de inicio de Expediente de reanudación del tracto sucesivo, junto con la escritura de subsanación de herencia, por uno de los promotores del expediente el día 21 de febrero, se procedió a remitirla telemáticamente al Registro de la Propiedad de la Palma del Condado, el día 22 de febrero de 2024. El señor Registrador me remitió el día 7 de marzo de 2024 la certificación registral preceptiva, en la que no constaba nada que obstaculizase la tramitación del citado expediente de reanudación del tracto sucesivo.

La tramitación del acta de reanudación del tracto sucesivo fue concluida mediante otra acta de cierre, autorizado bajo mi fe, el día 16 de abril de 2024, con número 362 de protocolo que fue presentada físicamente en el Registro de la Propiedad de la Palma del Condado el día 19 de abril, siendo calificada por el Señor Registrador de la Propiedad en los siguientes términos: "No se cumplen los requisitos del artículo 40 de la L.H para proceder a la rectificación del asiento registral pretendida".

II. Documento calificado por tanto,

Acta de conclusión de Expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido autorizado bajo mi fe el día 16 de abril de 2024, con número 362 de protocolo (...).

III. Contenido de la calificación registral "No se cumplen los requisitos del artículo 40 de la L.H para proceder a la rectificación del asiento registral pretendida".

Segundo. Estimando esta parte que la citada nota de calificación no es ajustada a derecho, es por lo que se formula el presente recurso.

A los anteriores Hechos le son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

I. En primer lugar, entiendo que por la remisión que el artículo 208 de Ley Hipotecaria hace al artículo 203 de la misma Ley, es en el momento de solicitar la certificación registral, al inicio del expediente, donde el señor Registrador debiera de haberse opuesto a la viabilidad del expediente de reanudación del tracto sucesivo y además motivando suficientemente las causas de dicha negativa Entiendo que sí emitíó su certificación registral sin ningún tipo de oposición o advertencia a la procedencia o no del procedimiento, no debe ser el momento final, una vez concluido todo el laborioso procedimiento de reanudación del tracto sucesivo, el momento de oponerse al contenido del citado expediente. En este último momento sólo debería limitarse a poner alguna objeción a la tramitación en sí del procedimiento, esto es, por haberse realizado mal alguna notificación, o ausencia de ella o no haberse cumplido bien algún plazo, por ejemplo, pero nunca a oponerse a la viabilidad en sí del procedimiento.

Diferir la calificación sobre el contenido del expediente al momento final, es causar un trastorno injustificado, económico y de tiempo, a los promotores del expediente, pues ya ha tenido el señor Registrador un momento previo para pronunciarse sobre el contenido del mismo pues ya poseía desde el primer momento toda la información relativa al mismo.

Alega igualmente el Señor Registrador en su calificación, que no se cumplen los requisitos del 40 LH para proceder a la rectificación del asiento registral. Parece que el Registrador está pensando en una rectificación del art. 40 d), cuando en el presente caso no se trata de un supuesto de falsedad, nulidad o defecto de título, sólo subsanable por consentimiento del titular o en su defecto por resolución judicial. En el presente caso, nos

encontramos con un supuesto del artículo 40 a) de la LH, de inexactitud por no haber tenido acceso al Registro de alguna relación jurídica inmobiliaria.

Ciertamente, se presenta previamente la escritura de subsanación de herencia, que obviamente por sí sola no puede nunca rectificar el asiento registral, pero es que esta escritura de subsanación ha de ser calificada conjuntamente con el expediente de reanudación del tracto sucesivo. Se trata de dos escrituras relacionadas entre sí, protocolos 119 y 220 otorgados el mismo día y presentadas conjuntamente y que han de ser calificadas conjuntamente. Si se realiza, esta necesaria calificación conjunta de ambos documentos públicos, sí nos encontramos ante uno de los supuestos de rectificación de asientos que permite el artículo artículo [sic] 40 de la LH que en su apartado a) dispone "... a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el título VI de esta ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación".

Es decir, que según el artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria, el expediente de reanudación del tracto sucesivo es un medio idóneo para poder rectificar los asientos registrales en casos de inexactitud por no haber tenido acceso al Registro de alguna relación jurídica inmobiliaria, sin tener que acudir obligatoriamente, a la vía judicial.

Alega también en su calificación el Señor Registrador "el derecho a la tutela judicial efectiva", como otro argumento para abocar a los promotores del expediente a acudir a la vía judicial, recuerdo sin embargo, que la exposición de motivos de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015 dispone lo siguiente:

"Las modificaciones que se introducen en los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria tienen como objeto, por una parte, la desjudicialización de los mismos eliminando la intervención de los órganos judiciales sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva, que siempre cabrá por la vía del recurso, y por otra parte, su modernización, sobre todo en las relaciones que han de existir entre Notarios y Registradores y en la publicidad que de ellos deba darse."

Entiendo por tanto que no se crea ninguna indefensión en los procedimientos de reanudación del tracto sucesivo interrumpido regulado en el art. 208 de la LH. Es más bien lo contrario, dado que es notorio, que Don C. A. J. ya falleció, dado que su inscripción data del año 1880, el Señor Registrador está abocando a los promotores a acudir únicamente a la vía judicial, limitando los medios a su alcance y que se introdujeron en el 2015, y en el presente caso, además con la duplicidad de gastos y tiempo que esto produciría a los promotores del expediente, al haberse pronunciado el Señor Registrador al haber finalizado todo el expediente notarial de reanudación del tracto sucesivo.»

IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 31 de julio de 2024 y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 17, 20, 40, 198 y 208 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de mayo de 1988, 23 de diciembre de 1999, 16 de julio y 15 de noviembre de 2003, 4 de junio, 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, 25 de septiembre de 2014, 24 de marzo y 29 de abril de 2015, 14 y 28 de abril y 2 de noviembre de 2016 y 2 de octubre de 2017.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la tramitación del procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido regulado en el artículo 208 de la

Ley Hipotecaria en el que el registrador señala como obstáculo que, no se trata de un supuesto de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, sino más bien de rectificación del contenido de un asiento registral ya practicado, y debe procederse conforme a lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en el que se precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial firme, ya que los promotores del expediente alegan que la inscripción anterior, y por consecuencia, la que de la que la misma trae causa, lo que consignan no es sino un error registral al señalar en la escritura de subsanación de herencia «(...) II.–Que entre los bienes relacionados, se incluyó una participación del pleno dominio de un 87,5 % (7/8 partes) de la finca 202 del término municipal de Escacena del Campo (Huelva). No obstante lo anterior, la causante era titular del pleno dominio de la totalidad de dicha finca, esto es, del 100 % de la misma, no habiéndose consignado circunstancia debido a que no existe título público de adquisición por parte de doña M. G. D., de un 12,5 %, habiendo sido, no obstante, voluntad de los otorgantes, el adjudicar en la citada escritura de herencia la totalidad de la finca, y no la participación indicada en el propio instrumento público [7/8]».

La notaria recurrente se opone alegando, resumidamente, que estamos ante un supuesto de rectificación de asientos del artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria al señalar cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el título VI de esta ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación.

2. La notaria recurrente alega en su recurso que el registrador debió denegar la expedición de la certificación y no haberse iniciado el procedimiento del artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

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, lo que no ha sucedido en este caso, 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 3.^a y 4.^a, de la Ley Hipotecaria).

Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción.

4. Respecto al caso que nos ocupa, se hace constar en el acta que doña M. G. D. (causante de los promotores del expediente) es dueña, en virtud de escritura de herencia de 22 de septiembre de 2022 subsanada por otra escritura el día 1 de enero de 2024, entre otras participaciones, del pleno dominio de 12,50 % de la finca registral de la que se pretende reanudar el tracto sucesivo, ya que según Registro consta inscrito a favor de don C. A. J. desde el año 1880.

El apartado segundo del artículo 208 de la Ley Hipotecaria dispone: «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».

De la remisión que hace el artículo 208 a la letra a) de la regla segunda del apartado 1 del artículo 203 resulta que a la solicitud por escrito del titular dominical de la finca debe acompañándose el documento relativo al: «a) Título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente (...)».

Es decir, como requisito imprescindible debe acompañarse, con la solicitud, el documento, público o privado, del que resulte el título de propiedad de la finca cuya reanudación de tracto se pretende obtener, correspondiente al promotor del expediente.

Como ya se dijo en la Resolución de 23 de mayo de 2016 «la identificación del título de adquisición del promotor y de los previos adquirentes resulta imprescindible para conceder los medios necesarios para que el notario autorice el expediente de reanudación de tracto y el registrador califique, sobre la existencia de una verdadera interrupción del tracto y la justificación de la titularidad del promotor (...) la mera alusión a la inexistencia del título –tanto material y formal– del transmitente autorizarían para reanudar el tracto sucesivo, con lo que el sistema –de carácter excepcional– podría devenir en situaciones no buscadas por el precepto regulador, pasando a ser una regla de carácter general, y aumentando casos de ventas o transmisiones sin título alguno (o incluso de naturaleza fraudulenta) para cuya formalización debería acudir a un procedimiento judicial ordinario declarativo del dominio, pero no a un medio de reanudación del tracto».

Por tanto, la tramitación del expediente notarial de reanudación de tracto sucesivo exige en la actualidad la incorporación de un documento escrito que atribuya la propiedad de la finca al promotor del mismo, teniendo su ausencia un carácter obstativo que impide la inscripción en el Registro del acta de conclusión.

En el supuesto planteado en este expediente, puede entenderse cumplido el requisito de aportación del documento público del que resulta el título de propiedad de la finca cuya reanudación de tracto se pretende obtener, teniendo en cuenta que se aporta un título hereditario autorizado por notario, junto con la circunstancia de que la última inscripción de dominio es de más de treinta años, en concreto es del año 1880, donde los trámites de citación o audiencia se simplifican, habiendo señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado que «si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el notario dará por concluidas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente, con expresión de la causa en que se funde», ello hay que ponerlo en relación con el precedente apartado cuarto de la regla tercera, y considerarlo solo referido a la conclusión por incomparecencia de titulares registrales, o herederos de los mismos, cuyas inscripciones tengan menos de treinta años de antigüedad y hayan sido citados personalmente (o en los casos, también expresados el referido apartado cuarto, en los que se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, algún otro asiento), así como a la conclusión por comparecencia con oposición de cualesquiera titulares, con independencia de la antigüedad de su asiento (cfr. Resoluciones de 14 y 28 de abril de 2016 y 1 de febrero de 2019), habiendo expresado, igualmente, que 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, aunque nominal, puede hacerse por edictos; e igualmente la citación a los herederos del titular registral de más de treinta años de antigüedad, amén de poder ser también edictal, solo habrá de ser nominal cuando su identidad conste en la documentación aportada (cfr. Resoluciones 3 de abril de 2017, 11 de marzo de 2024).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 8 de octubre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.