

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

7169 *Resolución de 11 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 2 a inscribir un acta notarial de un expediente de dominio de reanudación de tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por don I. E. R., en nombre y representación de la mercantil Inversiones Padriv, SL, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 2, doña María Belén Martínez Gutiérrez, a inscribir un acta notarial de un expediente de dominio de reanudación de tracto sucesivo.

Hechos

I

Por la notaría de Colmenar Viejo, doña María Victoria Tejada Chacón, se autorizó, el día 27 de octubre de 2023 y con el número 2.487 de protocolo, un acta final de declaración de notoriedad.

II

Presentada la indicada acta en el Registro de la Propiedad de Madrid número 2, en unión de acta de requerimiento para la reanudación del tracto sucesivo autorizada el día 13 de julio de 2023 por la notaría de Colmenar Viejo, doña María Victoria Tejada Chacón, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 19 bis, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria, se extiende la siguiente nota de calificación: denegada la inscripción del precedente documento –acta final de Declaración de Notoriedad de ventisiete [sic] de Octubre de 2023, protocolo n.º 2.487/2023 de la Notario de Colmenar Viejo, doña María Victoria Tejada Chacón, en unión de acta de requerimiento para la reanudación del tracto sucesivo de trece de Julio de 2023, protocolo n.º 1.734/2023 de la Notario de Colmenar Viejo, doña María Victoria Tejada Chacón– presentadas bajo el asiento 1.241 del Diario 151, por los siguientes defectos:

Hecho 1: En dicha Acta final se declara el dominio de una participación indivisa del 1,18 % de la finca registral 2.356, radicante en este Distrito Hipotecario, a los promotores del Acta inicial don A. M. C. y la Mercantil Inversiones Padriv SL a través de su representante legal, en determinada proporción, cuando tal dominio lo han adquirido en escritura pública de compraventa a doña J. A. R. autorizada en Colmenar Viejo el día nueve de junio de dos mil veintitrés ante su Notario doña María Victoria Tejada Chacón con el número 1.472 de protocolo, como consta en el asiento de presentación 1240 del diario 151, que ha de ser tenido en cuenta por el Registrador de la Propiedad que ha de calificar por los documentos que obran en el Registro y por el contenido de las inscripciones tabulares.

Por tanto, en aplicación de los Principios Hipotecarios de Legitimación Registral, de Legalidad y de Tracto Sucesivo, no puede inscribirse dicha Acta final a favor de los mencionados don A. M. C. y la Mercantil Inversiones Padriv SL, sino que la tan repetida Acta final ha de declarar, previa justificación fehaciente de todas las transmisiones

realizadas, la titularidad civil del dominio de la susodicha participación indivisa de finca a favor de doña J. A. R. y por los títulos de adquisición que haya justificado fehacientemente; todo lo cual le autoriza legalmente a intervenir como vendedora de dicho dominio en escritura de compraventa autorizada el día nueve de junio de dos mil veintitrés ante doña María Victoria Tejada Chacón con el número 1.472 de protocolo, por acreditación de su previa titularidad dominical en una nueva Acta notarial de reanudación del tracto sucesivo.

Con arreglo al artículo 208 regla 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”.

Fundamento de Derecho 1: artículos 1 párrafo primero, 18 párrafo primero, 20 párrafo primero 38 párrafo primero 97 y 208 regla primera de la Ley Hipotecaria.

Hecho 2: La nueva Acta final que se autorice, ha de tramitarse conforme al procedimiento detallado en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, que ha de citarse expresamente, y en dicha Acta se ha de declarar finalmente, previa justificación fehaciente, el dominio de una participación indivisa de un 1,18% de la finca registral 2356 a favor de doña J. A. R. por títulos de herencia testada o intestada según el caso.

En ningún momento se justifica el título de adquisición de doña J. A. R.; solo se manifiesta que la mitad la ha adquirido por fallecimiento de su hermana doña I. A. R. y la otra mitad por herencia de sus padres.

Fundamento de Derecho 2: artículo 200 párrafo primero y 208 de la Ley Hipotecaria.

Hecho 3: Se ha de manifestar en la tramitación de la nueva Acta, que doña J. A. R. heredó la mitad indivisa de dicha participación indivisa por herencia de su hermana I. A. R., extremo que se acreditará con su certificado de defunción y su testamento o en su caso acta de declaración de herederos abintestato, y la liquidación del Impuesto de Sucesiones correspondiente, salvo que esté prescrito, por aplicación de la legislación reguladora de dicho Impuesto.

Respecto de ha [sic] herencia de doña I. A. R.: en ningún momento se aportan certificados de defunción de doña I. A. R., ni se justifica con copia del testamento o de Acta de Declaración de herederos que doña J. es la única heredera de su hermana. No se justifica la aceptación de dicha herencia por parte de doña J., ni se justifica que haya satisfecho el impuesto de sucesiones o que haya prescrito.

Con arreglo al 208 regla segunda.3.^a “deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos”.

Fundamento de Derecho 3: artículo 208 regla segunda.3.^a de la Ley Hipotecaria.

Hecho 4: A su vez se manifestará igualmente que la susodicha doña J. A. R., heredó la otra mitad indivisa de dicha participación del 1,18 % de dicha finca, por herencia al fallecimiento de sus padres don F. A. Z. y doña J. R. L., extremo que se acreditará fehacientemente con idénticos documentos relacionados en el Hecho Tercero y relativos a los citados padres.

Respecto de ha [sic] herencia de los padres de doña J. A. R.: en ningún momento se aportan certificados de defunción de los padres don F. A. Z. y doña J. R. L. —que son quienes adquirieron en documento privado extraviado de los titulares registrales— ni se justifica con copia de los testamentos o de las Actas de Declaración de herederos que

doña J. se heredera de sus padres. No se justifica la aceptación de dichas herencias por parte de doña J., ni se justifica que haya satisfecho el impuesto de sucesiones o que hayan prescrito.

Con arreglo al 208 regla segunda.3.^a “deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos”.

Fundamento de Derecho 4: artículo 208 regla Segunda 3.^a de la Ley Hipotecaria.

Hecho 5: En et Acta de requerimiento aportada de trece de Julio de 2023, de protocolo n.º 1.734/2023 de la Notario de Colmenar Viejo, en la larga y extensa relación de pruebas que se mencionan en exponen III del Acta calificada: en el punto 2.3 se menciona “Notificación de base... por la que figura en la dirección de la finca objeto de fa presente como titular doña I. A. R., hermana de la requirente”.

Cuando doña J. A. R. no es quien requiere a la Notario autorizante del acta, solo la que transmite en escritura pública de venta. En el punto 2.9 se menciona “Carta de pago del IBI de 2006 y recibo del IBI del presente año que figura a nombre de la requirente”, Cuando doña J. A. R. no es quien requiere a la Notario autorizante del acta, solo la que transmite en escritura pública de venta.

Ninguno de los que inician y requieren a la Notario en el Acta de trece de Julio de 2023, de protocolo n.º 1,734/2023, utilizan el poder de la Estipulación decimoprimer a de la escritura de compraventa del día nueve de junio de dos mil veintitrés ante doña María Victoria Tejada Chacón con el número 1.472 de protocolo, poder especial.–en el que la vendedora “doña J. A. R. confiere poder tan amplio y suficiente como en Derecho se requiera y fuere necesario a favor de don A. M. E. R. y de don A. M. C., cuyos datos personales constan en la presente escritura, para que cualquiera de ellos solidaria o indistintamente, en su nombre y representación, puedan realizar cualquier acto de subsanación, aclaración y complemento, reanudación de tracto, instancias antes el Registro de la Propiedad y todo aquello que sea necesario para la inscripción de la vivienda efectivamente transmitida en el citado Registro, firmando para ello los documentos públicos y privados que se requieran”.

Fundamento de Derecho 5: artículos 1714, 1719 párrafo segundo 1727 párrafo segundo y 1892 del Código Civil.

Siendo insubsanable el primer defecto apreciado no procede tomar anotación preventiva, conforme al artículo 65 de la Ley Hipotecaria.

Puede (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Belén Martínez Gutiérrez registrador/a de Registro de la Propiedad de Madrid número 2 a día dieciséis de noviembre de dos mil veintitrés».

III

Contra la anterior nota de calificación, don I. E. R., en nombre y representación de la mercantil Inversiones Padriv, SL, interpuso recurso el día 11 de diciembre de 2023 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Primero. Se indica en la Calificación ahora recurrida, en el hecho primero de la misma, que debe de realizar el Acta notarial la debe de formalizar la vendedora de la vivienda objeto de la presente inscripción.

Entendemos que siendo actualmente la titularidad dominical del recurrente y de D. A. M. C., por simple economía y por el propio espíritu y motivación de la norma que lo es especial y exclusivamente, para conseguir la inscripción en favor del propietario actual

de la finca omitiendo, precisamente, la recomposición del tracto, cuando el mismo, bien por antigüedad, bien por la existencia de varias transmisiones anteriores, no es posible, o al menos conveniente, realizar dicha sucesión de transmisiones, que la hacen problemática y antieconómica, es por lo que se habilita este sistema, que ahora parece, contrariamente al espíritu de dicha norma, el que se realice lo que no es ni aconsejable ni posible, por los motivos que se expresarán más adelante.

Basa la Sra. Registradora esta obligación en virtud de lo establecido en el artículo 208 de la L.H. por no darse en el presente caso la interrupción del tracto sucesivo por manifestar haber adquirido el derecho directamente del titular registral o sus herederos.

Pues bien, es lo cierto que como requirentes del acta y titular dominical de la finca en modo alguno se puede decir que hemos adquirido la finca directamente del titular registral ni de sus herederos, pues lo adquirimos por compra a doña J. A. R., anterior titular dominical de la vivienda o apartamento, todo ello formalizado en escritura de compraventa de fecha nueve de Junio de 2.023, autorizada por la Notario de Colmenar Viejo, doña María Victoria Tejada Chacón, n.º 1472 de su protocolo, vendedora que a su vez había adquirido tal propiedad por herencia, en cuanto a la mitad indivisa de la misma, de sus padres, don F. A. Z. y doña J. R. L., y en cuanto a la otra mitad por herencia de su hermana doña I. A. R.

Segundo. Efectivamente es lo cierto que los anteriores propietarios del inmueble en cuestión, adquieren el dominio del mismo, unos por compra, me refiero a los padres de la vendedora y otros por herencia, no de los titulares registrales, sino por herencia de los compradores del inmueble, todo ello hace más de cincuenta años, a cuyo efecto, baste con señalar que la madre falleció el 16 de enero de 1.975, esto es, hace cuarenta y ocho años, habiendo fallecido el padre hace más de treinta años, el día 11 de mayo de 1.993, como más adelante se acreditará documentalmente con los correspondientes certificados de defunción de ambos.

Esta parte entendió no ser necesario a los efectos que nos ocupa, la aportación de documentos acreditativos de estos extremos, haciendo más hincapié y aportando documentación en relación con otros que acreditaban la propiedad en favor de la vendedora y de su hermana, todos ellos, o muchos de estos, documentos públicos tales como pago de impuesto de bienes inmuebles, pagos de cuotas de comunidad, contratos, de suministro de luz y agua, información fiscal en la que consta no solo el domicilio fiscal de estas personas en la vivienda en cuestión, sino también la propiedad de dicha vivienda a efectos de su inclusión y declaración en el IRPF, todo ello de fechas muy antiguas y actuales, para acreditar la propiedad desde hace gran número de años y de fechas recientes, obrando en poder de esta parte otros tantos documentos de otros años que no fueron aportados en su día, por estimar suficiente a los fines pretendidos los aportados en el Acta, y que, entendemos, por la Sra. Registradora se dan por buenos y válidos, toda vez que no hace alusión alguna a los mismos, y menos los impugna o rechaza, por lo que no insistimos más sobre este particular. (...)

Con relación a la presentación del impuesto de sucesiones, de ser necesario, esta parte no tiene el más mínimo inconveniente de su presentación ante la Consejería de Hacienda de la Comunidad de Madrid, indiscutiblemente prescrito, a cuyo efecto basta con tomar en consideración la fecha de fallecimiento de todos ellos, sin más trámites.

En el Fundamento de Derecho Segundo de la calificación objeto del presente recurso, se hace mención al artículo 208 regla segunda 3.ª, en cuanto a la obligación de citar a quien aparezca como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar, o si consta su fallecimiento a sus herederos.

A este respecto hay que comenzar señalando que la última inscripción data del año 1957, esto es, de hace más de sesenta años, siendo de aplicación, en su consecuencia, no el precepto que cita la Sra. Registradora, sino la regla cuarta del mismo, al tener una antigüedad superior a treinta años; así lo ha reconocido y en tal sentido se ha pronunciado la Dirección General de Registro y del Notariado, en resoluciones de fecha 23 de mayo de 2016 y 27 de abril de 2017 indicando que el

artículo 208 en su vigente redacción dispone que “cuando la última inscripción de dominio o del derecho real, cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos. Pero cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral deber ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también puede ser por edictos, solo hace falta que sea nominal, cuando conste su identidad de la documentación aportada”.

Es claro, pues, que datando la inscripción con una antigüedad superior a sesenta años, la citación puede realizarse por edictos, toda vez que, en otro caso, la citación personal se hace de todo punto imposible, porque, sin duda, todos los titulares han fallecido y saber quiénes son sus herederos es practica de todo punto inviable, igualmente, motivo este por el que el apartado indicado autoriza, como no puede ser de otra forma, la citación por edictos, como se ha realizado en el presente caso.

Cuarto. Se indica en el correlativo que no ha sido aportado los certificados de defunción de los padres, don F. A. Z. y doña J. A. R., pues bien, subsanando, en todo caso, el posible defecto se ha acompañado a este recurso, así como el acta de declaración de herederos abintestato de ambos.

Entendemos innecesaria la aportación de la aceptación de la herencia y pago del impuesto, si bien, si fuera necesario, esta parte no tiene inconveniente alguno en promover y formalizar esta escritura, así como liquidar el impuesto prescrito, como no puede ser de otra forma.

Quinto. Se constata en el correlativo la errata cometida en el acta al indicar como requirente a la vendedora, defecto este fácilmente subsanable y que consistiendo en un simple error de denominación se sustituirá el termino requirente por vendedora realizándose la correspondiente subsanación notarial a estos efectos que, en cualquier caso, entendemos no ser algo esencial para la inscripción que se pretende».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos, 1, 3, 20, 40, 208 y 326 de la Ley Hipotecaria; 285 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 2023; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 y 28 de abril y 23 de mayo de 2016, 1 de junio, 13 de julio y 18 de octubre de 2017, 30 de enero de 2018 y 13 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio y 23 de diciembre de 2020, 1 de febrero y 24 de septiembre de 2021, 15 de junio de 2022 y 25 y 26 de mayo y 11 de septiembre de 2023.

1. El presente recurso tiene como objeto un acta de terminación de un expediente de reanudación de tracto sucesivo respecto de una participación indivisa de una finca registral. La registradora se opone a su inscripción por una serie de defectos que se resumen en:

- no existe realmente un supuesto de interrupción del tracto sucesivo;
- no se justifican suficientemente los títulos por los que adquirió la transmitente última de la participación indivisa objeto del expediente;
- no haber sido citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos.

2. Como cuestión previa debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo relativa al alcance del recurso y a los documentos que pueden ser tenidos en consideración. Señala el primer párrafo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria 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. Por ello, no pueden ser tenidos en consideración los documentos aportados con el escrito de recurso y que no fueron analizados por la registradora al emitir su calificación.

3. Respecto de la cuestión sustantiva objeto de controversia en el recurso, debe recordarse que 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, aparte 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: «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») según la cual el expediente para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (antes judicial) es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por una triple razón: a) porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), la resolución de dicho procedimiento puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias; b) porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento, y de ahí que el propio artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios, y c) porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se posibilita la inscripción en virtud de un procedimiento que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado y que en tal procedimiento puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1218 y 1225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 201, reglas tercera y cuarta, de la Ley Hipotecaria).

Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.).

Se impone, por tanto, una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del título calificado, puede accederse a la inscripción.

Por ello, cuando la inexactitud entre el pronunciamiento registral y la realidad extrarregistral deriva no de la efectiva interrupción en el Registro de esa cadena de titularidades sucesivas, sino de la falta de presentación a inscripción de las escritura de elevación a público de las particiones o de las adjudicaciones derivadas de disposiciones testamentarias que no se han plasmado en escrituras de adjudicación de herencia o supuestos similares, debe concluirse que falta la adecuación de dicho expediente a las circunstancias del caso. Debe afirmarse que con la simple presentación e inscripción de los mencionados títulos los requirientes serían adquirentes de los titulares registrales y faltaría la elevación a público de sus títulos privados de adquisición incorporados al expediente.

Sin embargo, en el caso que ahora se analiza resulta del acta notarial que las personas que inician el expediente han adquirido su titularidad por medio de escritura de compraventa otorgada ante la notaria autorizante del acta el día 9 de junio de 2023, bajo el número 1.472 de protocolo.

Se manifiesta igualmente que la vendedora en la referida escritura había adquirido la titularidad por herencia de sus padres y de su hermana, los cuales, a su vez, habían comprado en documento privado a los titulares registrales. En consecuencia, existen dos transmisiones anteriores a la escritura por la que han adquirido los promotores del expediente que no han accedido al Registro y de las que no se dispone del título público inscribible. Se cumplen de esta manera los presupuestos señalados en la regla primera del artículo 208 de la Ley Hipotecaria que antes se ha transcrito para entender producida una interrupción del tracto sucesivo susceptible de ser objeto del señalado expediente, dado que la persona que promueve el expediente no ha adquirido su titularidad directamente del titular registral ni de sus herederos. Debe, por tanto, estimarse el recurso respecto del primero de los defectos señalados en la nota de calificación.

4. El segundo obstáculo que aprecia la registradora se centra en que no se justifican suficientemente los títulos por los que adquirió la transmitente última de la participación indivisa objeto del expediente, aludiendo expresamente a la necesidad de aportar los títulos sucesorios y los documentos complementarios de las herencias por las que la persona que ahora vende la participación indivisa objeto del expediente la había adquirido con anterioridad.

Como ya señaló este Centro Directivo en su Resolución de 24 de septiembre de 2021, «el último párrafo del artículo 285 del Reglamento Hipotecario dispone que “no se podrá exigir al promotor del expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho”. Si bien dicho precepto resulta aplicable al expediente de dominio judicial anterior a la reforma operada por la Ley 13/2015, la doctrina de este Centro Directivo resulta igualmente aplicable al nuevo expediente notarial. Así, en Resolución de 15 de noviembre de 1990 se señaló: “No puede argumentarse haciendo distinciones imposibles entre ‘interrupción del tracto’ y ‘ruptura de la sucesión de titularidades’, ni cabe excluir el expediente de reanudación en aquellos casos –los más frecuentes– en que el titular real trae causa de titular registral a través de una cadena de transmisiones (...) no resulta procedente imponer al titular actual que promueva la formalización e inscripción de hechos, actos o contratos intermedios en que él no fuera parte (conforme artículo 285-III del Reglamento Hipotecario)”».

Por tanto, este segundo defecto relativo a la aportación fehaciente de todos los documentos de la cadena de titularidades no puede mantenerse.

5. Por último, incide la nota de calificación en la necesidad de acreditar la notificación a que alude la regla segunda, apartado tercero, del artículo 208: «deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos».

Procede citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 2023, que, en un caso de reanudación del tracto sucesivo acordado en un procedimiento judicial declarativo, entendió que, incluso tratándose la calificación de una resolución judicial, los registradores han de calificar y comprobar que se habían cumplido las exigencias legales relativas a la citación y convocatoria de interesados y afectados por esta rectificación.

A este respecto, resulta esencial, conforme a lo dispuesto en el apartado tercero de la regla segunda del artículo 208 de la Ley Hipotecaria antes transcrito, la citación al titular registral o a sus herederos.

Este apartado, como ha señalado esta Dirección General en sus Resoluciones de 23 de mayo de 2016 y 3 de abril de 2017, debe ser interpretado conjuntamente con la regla segunda, norma cuarta, del mismo artículo, cuando dispone que «cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal». Armonizando adecuadamente ambas normas, debe entenderse que cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, debe realizarse una citación personal al titular registral o a sus herederos. Pero cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también pueden ser citados por edictos, sólo hace falta que sea nominal cuando conste su identidad en la documentación aportada.

En el presente caso, teniendo en cuenta que la última inscripción de dominio data del día 5 de noviembre de 1957, se incorpora al acta notarial copia del edicto publicado en el «Boletín Oficial del Estado» del día 18 de agosto de 2023 dirigido nominalmente a los titulares registrales de la finca, según resulta de su inscripción 14.^a, o, en su defecto, a sus herederos. Se cumple así con lo que la doctrina de esta Dirección General ha señalado al respecto, considerando que la última inscripción de dominio tiene más de treinta años de antigüedad: citar a los titulares registrales nominativamente, aunque sea por edictos, y a sus herederos de forma genérica cuando de estos no conste su identidad, como ocurre en este caso. Procede, en consecuencia, estimar el recurso también respecto de este último defecto.

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

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

Madrid, 11 de marzo de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.