

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 14311** *Resolución de 15 de diciembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de León n.º 4, por la que se suspende la inscripción de un auto judicial de expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por don I. L. M. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de León número 4, doña Elena Gacto Legorburo, por la que se suspende la inscripción de un auto judicial de expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo.

#### Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 7 de León se tramitaron autos de expediente de dominio número 422/1992 en el que recayó auto de fecha 14 de mayo de 1993. De dicho auto resulta que se ha formulado por don I. L. M. escrito formulando expediente de dominio al amparo de la previsión del artículo 272 del Reglamento Hipotecario; Que el instante había adquirido mediante contrato privado de compraventa, de fecha 21 de octubre de 1974, una partida de ochenta y dos fincas, siendo el vendedor don M. J. G., debidamente liquidado de impuestos (se acompaña a continuación del testimonio del auto); Que, con posterioridad, el Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario (IRYDA) culminó los trabajos de concentración parcelaria en los que se adjudicaron fincas a los propietarios que se habían acreditado extendiendo título a favor de don M. J. G. sobre cinco parcelas que se describen a continuación; Que el vendedor falleció sin hijos dejando viuda; Que se mandó citar a colindantes y que, habiendo transcurrido los plazos, no ha existido oposición, habiéndose observado las prescripciones legales; Que se han cumplido las previsiones de los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 274 y 278 del Reglamento Hipotecario, habiéndose observado lo previsto en la regla 3.ª del artículo 201 de la citada Ley en la forma ordenada por el artículo 262 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y Que se declara justificado el dominio a favor de don I. L. M., acordándose la inscripción a su favor en el Registro de la Propiedad.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de León número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Auto expedido el 04/06/1993 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de León, en expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido número 422/1992, presentado con el asiento 298 del Diario 75, de fecha 01/09/2015. Hechos: 1.–Presentado el documento señalado al principio en la fecha expresada en el encabezamiento y bajo el asiento del Diario que igualmente se indica, no existiendo presentados con anterioridad títulos contradictorios, procede entrar en la calificación del mismo. 2.–En el expediente calificado se formaliza la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de las fincas n.º 4397, 3633, 2915, 4668 y 3824 del ayuntamiento de Chozas de Abajo. Consultados los libros del Registro, resulta que las cuatro primeras (sic) fincas están inscritas a nombre de don V. G. R. y la última a nombre de su esposa doña P. F. C. (sic), todas con carácter privativo, habiéndose practicado las inscripciones con fecha 10 de diciembre de 1984. Por tanto, las inscripciones contradictorias tienen menos de 30 años de antigüedad. 3.–Teniendo en cuenta el artículo 100 del

Reglamento Hipotecario que delimita los extremos calificables por el Registrador respecto de los documentos judiciales, se observan los siguientes defectos. Fundamentos de Derecho: 1.–En el citado expediente no se indican las circunstancias personales del adjudicatario, tal como exigen los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9 de su Reglamento. El artículo 21 de la Ley Hipotecaria establece que “los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos”. La Dirección General de los Registros y el Notariado ha declarado en dos Resoluciones de 2 de junio de 2009, en palabras reiteradas por las de 7 y 8 de julio de 2009, que “la consecuencia de omitir cualquiera de las circunstancias a que se refiere el citado artículo 21 de la Ley Hipotecaria es la de que el título ha de considerarse incompleto y, como tal, no susceptible de inscripción hasta que sea subsanado o completado. 2.–Siendo las inscripciones contradictorias de más (*sic*) de 30 años de antigüedad, según resulta de los libros del Registro, no se acredita que el titular registral o sus causahabientes hayan sido oídos o citados en la forma que establece el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, el cual, en su párrafo 2.º establece que “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 comparecieron 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”. En resolución de 7 de julio de 2001 la Dirección General de los Registros y del Notariado entiende que, cuando las inscripciones contradictorias son de menos de 30 años de antigüedad, debe constar la forma en que se hicieron las notificaciones al titular anterior y concretamente en la forma que establece el artículo 202 de la LH, es decir, debe constar expresamente que el titular ha sido notificado tres veces, una de ellas al menos personalmente, y así lo entendió también en resolución de 5 de agosto de 2006. No obstante, en caso de que el titular haya fallecido, basta la afirmación en el auto judicial de que los causahabientes han sido citados personalmente, al menos una de ellas personalmente, según resolución de la DGRN de 11 de agosto de 2006. 4.–No obstante el defecto señalado bajo el número 1 de esta calificación, hay que advertir que no existe una auténtica interrupción del tracto a la vista de los documentos presentados. De la lectura del documento judicial resulta que el promotor del expediente adquirió las fincas del titular registral, mediante documento privado de compraventa, antes de su fallecimiento. Lo que ocurrió fue que, como consecuencia de un procedimiento de concentración parcelaria, las fincas vendidas fueron adjudicadas al vendedor cuando tales fincas ya no le pertenecían. Lo procedente es otorgar una escritura de elevación a público de contrato privado de compraventa en la que se explique tal circunstancia, escritura que debe ser otorgada por los herederos del titular registral, hoy fallecido. El hecho de que las fincas que se describieron en el contrato privado de compra ya no existan como tales al haber sido sustituidas por otras como resultado de un proceso de concentración parcelaria, no justifica acudir al expediente de dominio, porque ello no implica una interrupción en el tracto sino una discrepancia descriptiva que bien puede salvarse en el documento público. En este sentido la DGRN ha declarado en reiteradas ocasiones que el expediente de dominio tiene un carácter excepcional y que no es el medio apropiado para rectificar el Registro si no existe una auténtica interrupción del tracto, y así lo entendió en resoluciones de 29 de agosto de 1983, 30 de mayo de 1988 o 27 de marzo de 2014 entre otras. En virtud de lo cual, he decidido suspender la inscripción del documento al principio referido por los defectos indicados. Contra esta calificación (...) León, 21 de septiembre de 2015. El Registrador (firma ilegible), Fdo.: Elena Gacto Legorburo».

III

Contra la anterior nota de calificación, don I. L. M. interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 20 de octubre de 2015, en el que alega, resumidamente, lo siguiente:

Primero.—Que el día 21 de octubre de 1974 adquirió de don M. J. G., y para su sociedad de gananciales, ochenta y cuatro fincas; Que el día 9 de febrero de 1979 falleció el vendedor en estado de casado y sin descendientes ni ascendientes; Que en fecha 18 de septiembre de 1990 se expidió certificado de adjudicación de cinco fincas en procedimiento de concentración parcelaria de cuarenta y siete de las fincas adquiridas, adjuntándose ejemplar al escrito de recurso, y Que, igualmente se acompañan certificaciones registrales de las fincas de reemplazo inscritas a favor del vendedor; Segundo.—Que, instado expediente de dominio, se ordena la inscripción a favor del promovente; Tercero.—Que la viuda del vendedor otorgó acta de manifestaciones ante el notario de Valladolid, don Fidel Delgado Martínez, el día 29 de enero de 1994, haciendo constancia expresa de la venta de las fincas y de que el promotor del expediente es el propietario y poseedor de las fincas de reemplazo, acompañándose copia; Cuarto.—Que en el escrito de calificación se incurre en error en la identificación del titular registral; Quinto.—Que las circunstancias identificativas del adquirente resultan de la documentación presentada; Sexto.—Que, en cuanto a la falta del requisito de que hayan sido oídos, el auto declara haber sido cumplidos todos los requisitos exigidos legalmente y, a mayor abundamiento, del acta de manifestaciones resulta debidamente, acta que ha sido presentada junto al escrito del auto judicial; Séptimo.—Que ninguno de los actos expuestos resulta contradictorio ni conculca derechos o intereses no reconocidos, por lo que, dadas las complejas situaciones producidas, impidió el otorgamiento de escritura pública que, en otras circunstancias, hubiera sido lo más oportuno, y Que en el largo proceso de la concentración parcelaria ocurre que varían las circunstancias, pero ningún obstáculo debe haber cuando se acredita fehacientemente el hecho de la venta producida en un momento dado dentro del proceso de concentración, como se ratifica en el auto judicial y en el reconocimiento de la heredera de los derechos del transmitente fallecido, lo cual, unido a la posesión pública, pacífica e ininterrumpida sobre las fincas, merece ser tenido en cuenta, y Octavo.—Que, en definitiva, las cinco fincas objeto de la solicitud se corresponden con las resultantes de las aportadas al procedimiento de concentración parcelaria por el titular registral, que fueron transmitidas al recurrente, que la titular de los derechos hereditarios reconoció expresamente los derechos adquiridos por don I. L. M., como se reconoce en el auto judicial, por lo que queda sobradamente acreditado la identidad de los sujetos y el objeto de la solicitud.

#### IV

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 26 de octubre de 2015, en el que revoca su calificación en cuanto al primer defecto, ratificándose en los dos siguientes y aclarando que su nota de calificación contiene los siguientes errores de hecho: Que en el apartado 2 de los hechos, debe constar que todas las fincas objeto del expediente «están inscritas a nombre de don M. J. G., con carácter privativo, habiéndose practicado las inscripciones con fecha 10 de diciembre de 1984 (las registrales números 4397 y 4668), 24 de julio de 1980 (la registral número 3633), 1 de julio de 1980 (la registral número 2915) y 28 de julio de 1980 (la registral número 3824). Por tanto, las inscripciones contradictorias tienen menos de 30 años de antigüedad».

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 2, 3, 20, 38, 40, 82, 200, 201, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria (en su redacción anterior al día 1 de noviembre de 2015); 285 y 286 del Reglamento Hipotecario; 1279 y 1280 del Código Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de mayo de 1988, 5 de julio de 1991, 19 de enero de 2001, 24 de septiembre de 2002, 12 de mayo y 29 de diciembre de 2005, 5 de agosto de 2006, 16 de octubre de 2009, 8 de enero de 2010, 10 de agosto de 2011, 3 de febrero, 13 de junio, 19 de septiembre, 13 de noviembre y 7 de diciembre de 2012, 8 de enero, 20 de septiembre y 25 de noviembre de 2013, 29 de enero, 27 de marzo, 30 de abril, 19 de mayo, 20 de junio, 8 de julio y 21 de octubre de 2014 y 24 de marzo y 29 de abril de 2015.

1. Rectificada la calificación en cuanto al defecto señalado en primer lugar el objeto de este expediente se circunscribe a las otras dos cuestiones señaladas en la nota de defectos de la registradora: en primer lugar si es inscribible el testimonio del auto de reanudación del tracto sucesivo con fecha de 1993 cuando las inscripciones contradictorias se practicaron en 1980 y 1984 sin que resulte el modo concreto en que se llevaron a cabo las notificaciones, y en segundo lugar, si el título aportado es apto para producir la alteración del contenido del Registro habida cuenta de que, como resulta de la documentación presentada, el promotor del expediente adquirió por compraventa del titular registral.

Con carácter previo es preciso recordar, una vez más, que en base al artículo 326 de la Ley Hipotecaria es continua doctrina de esta Dirección General (por todas Resoluciones de 13 de octubre de 2014, basada en el contenido del artículo y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. Igualmente es doctrina reiterada (por todas, Resolución de 19 de enero de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador.

Enlazando con lo anterior, también ha afirmado reiteradamente en base al mismo fundamento legal (por todas, Resoluciones de 23 de diciembre de 2010 y 7 de septiembre de 2015), que en la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador (y aportados al interponer el recurso). En consecuencia, no procede llevar a cabo un pronunciamiento en relación a documentos que no se pusieron a disposición de la registradora de la Propiedad al tiempo de llevar a cabo su calificación.

2. Entrando en el fondo del asunto, las cuestiones planteadas han sido objeto de estudio por esta Dirección General en numerosas ocasiones (*vid.* «Vistos»), por lo que la doctrina al efecto elaborada debe ser objeto de aplicación al supuesto de este expediente derivando necesariamente en la desestimación del recurso.

En primer lugar porque es doctrina de este Centro Directivo que la claridad con que se expresa el párrafo tercero del artículo 202 de la Ley Hipotecaria no deja duda acerca de la imposibilidad de inscribir el testimonio de un auto de expediente de dominio para la reanudación del tracto interrumpido cuando, como ocurre en este caso, la última inscripción de dominio tiene menos de treinta años y no consta que el titular o sus causahabientes hayan sido notificados tres veces, una de ellas al menos personalmente, sin que sea suficiente para tener por cumplido este requisito la mera mención genérica realizada en el auto a la observancia de lo dispuesto en la regla 3.ª del artículo 201 y a lo previsto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

Del testimonio del auto resulta que el titular registral falleció antes de entablarse la demanda sin hijos y dejando viuda pero sin que resulte si intervino en el procedimiento ni la forma en que se le realizaron, en su caso, las notificaciones, por lo que el documento no puede inscribirse; en realidad no resulta de la documentación presentada con quien se entendieron las sucesivas diligencias de personación o, en su caso, de notificación. Es cierto, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (*vid.* Resoluciones citadas en el «Vistos»), que el registrador debe respetar y cumplir las resoluciones judiciales, pero no lo es menos que tiene obligación de calificar si las personas que aparecen como titulares en el Registro o sus causahabientes han tenido en el procedimiento las garantías necesarias para evitar su indefensión (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario); en consecuencia, es necesario que resulte de la documentación presentada en qué forma se han practicado las notificaciones y a quién para que el registrador pueda calificar que las mismas se han realizado en la forma prevista por las normas. La razón es el carácter excepcional y supletorio de este expediente respecto de los supuestos de rectificación de inexactitud registral contemplados en la legislación correspondiente (cfr. artículo 40.a), primero, de la Ley Hipotecaria).

En este contexto es función principal del registrador, comprobar que el titular registral o sus causahabientes han sido llamados al procedimiento con las garantías exigidas en las

normas, lo cual no es sino aplicación del principio constitucional de tutela judicial efectiva, una de cuyas manifestaciones en el ámbito registral se concreta en el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Esta calificación entra en el ámbito de la calificación registral a los efectos de la inscripción de la resolución judicial en el Registro (véase artículo 100 Reglamento Hipotecario) sin que ello signifique en absoluto entrar en la validez, corrección o justicia de la decisión judicial, extremo éste que queda al margen de las competencias calificadoras de los registradores.

No puede estimarse la afirmación del recurrente de que la viuda del titular registral llevó a cabo determinadas declaraciones en el acta de manifestaciones autorizada en 1994. Dicho documento no es título sucesorio ni legitima a quien lo lleva a cabo a actuar en concepto de heredero (artículos 658 del Código Civil y 14 de la Ley Hipotecaria). Del acta de manifestaciones ni siquiera resulta que la compareciente, que manifiesta ser viuda del registral y única interesada en su herencia, actúe en su condición de heredera ni el título del que le resulte dicha condición por lo que no puede atribuírsele a su manifestación el efecto sanador que pretende el recurrente.

3. Enlazando con las anteriores afirmaciones y por lo que se refiere a la segunda cuestión planteada, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, cualquiera que sea la fecha de la inscripción contradictoria, 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), 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 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 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 puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores o sus herederos (cfr. artículos 1218 y 1225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 201 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 aquéllos, 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. De ahí que no se admita 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.

En el presente caso, tal y como ha entendido la registradora en su nota, no hay verdadera interrupción del tracto, al haber adquirido el promotor del expediente directamente del titular registral. Como ya señaló la Resolución de 30 de mayo de 1988:

«En el supuesto contemplado en que es el titular registral el mismo que transfirió la finca al promotor, no cabe, pues, utilizar el expediente de dominio; y no puede ser de otro modo si se tienen en cuenta las exigencias básicas de orden sustantivo, procesal o hipotecario; efectivamente, en tal hipótesis el problema a solventar no es el de reanudación de tracto, sino el de la falta de acreditación suficiente del acto transmisivo a favor del recurrente (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), el de falta del título formal adecuado para la inscripción, pero tal deficiencia no puede ser superada a través de un expediente de las características procedimentales del ahora debatido, sino a través del reconocimiento y pública documentación de dicho acto, voluntariamente otorgados por el transferente o sus herederos (cf. artículo 20-V-1.º de la Ley Hipotecaria) o mediante la debida declaración judicial de su existencia obtenida en juicio contradictorio correctamente entablado, que asegure convenientemente la tutela jurisdiccional del derecho del transmitente (artículos 24 de la Constitución Española y 40 de la Ley Hipotecaria) (...) Desde la perspectiva exclusivamente hipotecaria se llegaría a idéntico resultado por cuanto el asiento a favor del transmitente del promotor está bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) de modo que su rectificación por vía de una nueva inscripción de transferencia sólo procede, de conformidad con el artículo 40, letra a) de la Ley Hipotecaria, por la presentación del título adecuado –construido tal como se apuntó anteriormente– o por la resolución judicial que ordene la rectificación, recaída en juicio declarativo entablado contra el titular del asiento a rectificar (artículo 40 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria)».

Esta doctrina, con los matices aplicables a cada caso, fue reiterada en numerosas Resoluciones (cfr. las citadas en los «Vistos»), sin que el argumento de la extraordinaria dificultad contenida en ciertas Resoluciones de este Centro Directivo para casos muy cualificados pueda ser aplicada al presente pues aunque en el auto presentado se afirma el hecho del fallecimiento del titular registral sin hijos antes del inicio del expediente, resulta que le sobrevivió su viuda sin que de esta mera circunstancia resulte una situación de hecho tal que haga imposible o muy difícil acudir a los medios ordinarios previstos en el ordenamiento para que los herederos lleven a cabo las obligaciones que incumbían a su causante (en este supuesto, y como queda reiterado, la de elevación a público de un documento privado, ex artículo 1279 del Código Civil).

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 consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 15 de diciembre de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.