

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8859** *Resolución de 17 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cuenca, por la que se suspende la inscripción de un auto judicial de reanudación del tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por doña M. T. B. V. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Cuenca, don Manuel Alonso Ureba, por la que se suspende la inscripción de un auto judicial de reanudación del tracto sucesivo.

#### Hechos

##### I

Mediante testimonio judicial expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Cuenca el día 26 de marzo de 2010 del auto aprobatorio del expediente de dominio de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, en unión de auto aclaratorio y complementario del mismo de fecha 10 de septiembre de 2013, se solicitó la inscripción de una finca en el Registro de la Propiedad de Cuenca, en relación a la cual la promotora del expediente resultaba ser causahabiente del titular registral.

##### II

Presentado el día 24 de enero de 2019 dicho testimonio en el Registro de la Propiedad de Cuenca, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña B. V., P., el día 24/01/2019, bajo el asiento número 1284, del tomo 113 del Libro Diario y número de entrada 278, que corresponde al documento del de [sic] Cuenca Juzgado Primera Instancia e Instrucción N.º 4, con el número 541/2009 de procedimiento, de fecha 25/03/2010, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Como ya refiere expresamente la resolución judicial aportada, auto final de dos de septiembre de dos mil trece, de subsanación de diversos errores materiales a los que se accede de la citada resolución, sin embargo también se declara que no resulta procedente la validez del expediente de dominio en este caso como medio hábil para la inscripción de la adquisición –ya que no se acredita la interrupción del tracto ni es procedente por prescripción–, debiendo acudir a la "vía del procedimiento declarativo para la inscripción del derecho de la actora".

Y por considerarlo un defecto insubsanable se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado.

Contra esta calificación (...)

Cuenca, a veinticinco de enero del año dos mil diecinueve El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo: Manuel Alonso Ureba.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. T. B. V. interpuso recurso el día 28 de febrero del año 2019 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Alegaciones.

Primera.—En fecha 24 de enero de 2019 la recurrente presentó en el Registro de la Propiedad de Cuenca, testimonio del Auto de 25 de marzo de 2010 dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Cuenca, expresando en su parte dispositiva que "se declara justificado el pleno dominio de doña T. B. V. sobre la parcela descrita en el hecho primero de este auto, acordándose la reanudación del tracto sucesivo de dicha finca a favor de la Sra. B. V. en el Registro de la Propiedad de Cuenca, ordenándose la cancelación de las inscripciones contradictorias que pudieran aparecer" (...)

Segunda.—Que dicho documento judicial presentado fue objeto de calificación negativa por el Registrador de la Propiedad de Cuenca, Don Manuel Alonso Ureba, con fundamento en que no resulta procedente la validez del expediente de dominio en este caso como medio hábil para la inscripción de la adquisición —ya que no se acredita la interrupción del tracto ni es procedente por prescripción—. (...)

Tercera.—Que mostramos nuestra disconformidad con la calificación negativa del Registrador por los motivos que expondremos a continuación, considerando que dicha calificación negativa es contraria a la doctrina reiterada de la DGRN.

La reanudación del tracto sucesivo interrumpido pretende que una finca ya inscrita a nombre de una persona, pueda inscribirse a nombre de un tercer adquirente, cuando los titulares intermedios no hubieran inscrito sus títulos de adquisición. Y a este respecto el Artículo 200 de la Ley Hipotecaria señala que la reanudación del tracto sucesivo interrumpido puede realizarse mediante expediente de dominio (judicial) o mediante acta de notoriedad (notarial).

En el presente caso, la finca que se pretende inscribir a favor de doña M. T. B. V. aparece inscrita a nombre de doña M. V. T. (ya fallecida). De ésta pasó a sus herederos (en concreto, a la madre de doña M. T. B. V., también fallecida) y a su vez de ésta pasó a doña M. T. B. V., sin que los titulares intermedios hubieran inscrito su título de adquisición. Es por ello, por lo que se promovió el correspondiente Expediente de dominio al no proceder el bien del titular registral sino que provenía de sus herederos, habiendo una transmisión de la finada a sus herederos que interrumpe el tracto.

En el referido Expediente de dominio instado para la reanudación de tracto sucesivo registral consta un escrito firmado en Cuenca en fecha 9 de abril de 2009 por todos los herederos, en el que todos los firmantes reconocen que la finca objeto de este expediente la adquirió doña M. T. B. V. mediante herencia, ostentando la propiedad de la misma desde hacía ya más de 30 años, extremo que fue corroborado por los testigos que declararon también en la fase probatoria. De esta forma, mediante Auto de 25 de marzo de 2010 se declaró justificado el pleno dominio de doña T. B. V. sobre la parcela objeto de dicho procedimiento, acordándose la reanudación del tracto sucesivo de dicha finca a favor de la Sra. B. V. en el Registro de la Propiedad de Cuenca, ordenándose la cancelación de las inscripciones contradictorias que pudieran aparecer.

Por tanto, habiéndose practicado por parte del Juzgado de Primera Instancia N.º 4 de Cuenca, en el Expediente de dominio 541/2009, todas las pruebas que justifican que la finca pertenecía por herencia a doña M. T. B. V., y habiéndose acordado por parte de este Juzgado la reanudación del tracto sucesivo de dicha finca a favor de la Sra. B. V. en el Registro de la Propiedad de Cuenca, no puede el Registro de la Propiedad denegar la inscripción solicitada amparándose en que no resulta procedente la validez del expediente de dominio en este caso como medio hábil para la inscripción de la adquisición cuando dicho expediente de dominio se tramitó de forma correcta.

No puede pretenderse por parte del Registro de la Propiedad que doña M. T. B. V. tenga que interponer un procedimiento declarativo para poder inscribir a su favor una finca cuyo dominio ya ha quedado acreditado que le pertenecía por herencia (siendo

independiente el hecho de que además la misma se encuentre poseyendo dicha finca desde hace más de treinta años). Pero es que además debe tenerse en cuenta la extraordinaria dificultad que actualmente existiría en un nuevo procedimiento judicial para poder acreditar el pleno dominio de esta finca por parte de doña M. T. B. V. ya que prácticamente todos los herederos que firmaron en el Expediente de dominio han fallecido.

En este punto debe recordarse la doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado (Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012 o de 24 de marzo de 2015) que admite el expediente de dominio, incluso en aquellos casos donde no hay verdadera ruptura de tracto, cuando la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, que daría lugar a formalismos inadecuados.

Las Resoluciones de 1 y 6 de agosto de 2012 y de 24 de marzo de 2015 consideraron que en estos casos debe resolverse la cuestión conforme al Artículo 272 del Reglamento Hipotecario, que permite al propietario acudir al expediente de dominio no sólo en el caso de carecer de título escrito de dominio, sino también en el caso de que, aun teniéndolo, no pudiera inscribirse por cualquier causa. También afirmaron que debe tenerse en cuenta el último párrafo del Artículo 285 del Reglamento Hipotecario, que 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. En este sentido se pronunció la DGRN en Resolución de 15 de noviembre de 1990, según la cual: "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 otra parte, debe tenerse en cuenta que el Registrador, en el ámbito de su función calificadoras, no puede valorar la aptitud del expediente de dominio como cauce para la inmatriculación, pues como resulta del Artículo 99 del Reglamento Hipotecario en relación con el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador no puede entrar a valorar la decisión judicial que tiene por acreditado el título de adquisición de la promotora del expediente y acuerda la inscripción, ya que, en otro caso, estaría invadiendo la competencia que corresponde en exclusiva al Juez, pudiendo sólo extenderse la calificación a determinar la formalidad del título, así como la competencia del Juzgado. Además, los Registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la ejecución de las resoluciones judiciales firmes (Artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial).

En consecuencia, debemos concluir que en el presente caso debe admitirse el expediente de dominio como medio para reanudar el tracto, de modo que el promotor pueda lograr la inscripción de su derecho, en forma similar a como ya se resolvió en la Resolución de 24 de marzo de 2015. Por ello, se solicita que se revoque la calificación, acordando la inscripción, puesto que la declaración judicial en el expediente de dominio es clara e indubitada en el sentido que declara justificado el dominio de doña M. T. B. V. sobre la finca objeto del procedimiento y, en consecuencia, el Registrador debe atenerse al pronunciamiento judicial, procediendo a su inscripción.»

#### IV

El registrador suscribió informe el día 4 de marzo de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 2, 3, 18, 20, 38, 39, 40, 198, 199, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; la disposición transitoria única de 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; los artículos 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero y 23 de diciembre de 2010, 8 de octubre de 2011, 13 de noviembre y 7 de diciembre de 2012, 20 de junio de 2014, 24 de marzo, 29 de abril y 28 de octubre de 2015 y de 28 de abril de 2016.

1. Es objeto de este recurso resolver sobre la posibilidad de acceder al Registro un auto judicial de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, bajo ciertas circunstancias fácticas determinantes:

– El procedimiento, en su vertiente documental, se conforma de dos títulos complementarios. En primer lugar, un auto de 2010 aprobatorio del expediente, en el que se decreta la reanudación del trato en favor de la demandante, aclarando que el título de adquisición de la misma es la herencia de una causante, sin documentación que lo acredite, hace más de 30 años. Dicha causante es la titular registral de la finca. En dicho auto se señala que el título de adquisición de la promotora del expediente es por herencia de doña M. V. T., fallecida hace más de 30 años.

– En unión al anterior se acompaña auto aclaratorio de las circunstancias personales de la adquirente, en el que además se constata la firmeza de la resolución previa. Ambos defectos habían sido declarados en una calificación del año 2010 como defectos subsanables que impedían igualmente la inscripción y que ahora no se objetan por el registrador en su nota.

– En este segundo auto, de fecha 2 de septiembre de 2013, se dispone además que «lo que no es posible atender es la petición de que se reseñe ahora, mediante nueva resolución, la existencia de dos transmisiones, la primera de doña M. V. T. a sus herederos, y la segunda de los herederos a la demandante».

La nota de calificación que es ahora objeto de recurso incide en la inadecuación del título presentado para poder causar la reanudación del tracto, inscribiendo en favor de su promotora del expediente judicial y cancelando la inscripción previa y contradictoria que consta en favor de doña M. V. T.

2. Con carácter previo, debe hacerse una precisión en relación a la norma aplicable desde el punto de vista temporal al supuesto planteado. Atendiendo a la disposición transitoria única de la Ley de 13/2015, de 24 de junio, de modificación de la Ley Hipotecaria: «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. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, sólo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad».

Es por ello que al encontrarnos con un expediente judicial de reanudación del tracto sucesivo interrumpido -que como medio de reanudación del tracto desaparecieron una vez entró en vigor la normativa de referencia- iniciado antes del 1 de noviembre de 2015, resulta aplicable la normativa anterior a la reforma señalada, es decir, la regulación prevista en los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, en su redacción previa.

3. El expediente de reanudación del tracto, tal y como se ha considerado de manera reiterada y consolidada por este Centro Directivo (véanse a modo de ejemplo las Resoluciones de 4 de enero de 2002, 17 de febrero de 2012, 19 de marzo y 2 de octubre

de 2014 o 28 de abril de 2016) no deja de ser un método excepcional de adecuación de la realidad extrarregistral a la consignada en los libros del Registro.

El principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria impone que, como regla general, para la inscripción de un título presentado en el Registro resulte imprescindible que en el mismo comparezca como transmitente u otorgante el titular registral cuya titularidad resulte vigente, en consideración al acto o contrato cuya inscripción se solicite.

Este es el espíritu que, en el mismo sentido, inspira el artículo 40 de la misma norma al establecer inicialmente que «la rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: 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; [reconociendo, con carácter sucesivo y complementario que] segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley».

Es por ello que los casos en que se permite la reanudación del tracto sin aportar los títulos intermedios que justifiquen las transmisiones o las operaciones pertinentes requieran un procedimiento específico, que cumpla con las garantías precisas y sólo sea posible en circunstancias excepcionales e irremediables.

Así se puede ver en Resoluciones como la de 28 de abril de 2016, cuando estableció reiterando doctrina previa que «el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido 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. arts. 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. art. 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. arts. 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 (cfr. arts. 1218 y 1225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y 201, reglas 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>, 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».

A modo de resumen, la posibilidad de inscribir en el Registro un expediente judicial de reanudación del tracto exigía entonces –y de modo similar se hace con la nueva

normativa vigente tras la reforma operada por la ley 13/2015, de 24 de junio— que hubiera una verdadera interrupción del tracto, debido a la inexistencia documental de alguna de las transmisiones intermedias en unión a la imposibilidad o la extrema dificultad de obtener o formular en la actualidad la voluntad del titular registral original —o del que alguno de los interesados hubiera adquirido su derecho—.

Dado su carácter extraordinario y como excepción a un principio hipotecario básico del sistema registral, todas estas circunstancias habrían de ser valoradas y calificadas por el registrador.

Por esta razón el mismo resulta impropio e inadecuado para el caso en que, como el aquí planteado, el promotor del expediente fuera causahabiente o sucesor directo del titular registral, el cual podría obtener la inscripción a su favor presentando (y si no existiera, otorgado anteriormente) el título que acredita la adquisición de su derecho sucediendo al titular registral.

Por ello, el defecto debe ser mantenido.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 17 de mayo de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.