

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8795** *Resolución de 5 de abril de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de Las Palmas de Gran Canaria n.º 2, por la que se suspende la expedición de certificación en expediente de dominio de reanudación de tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por el notario de Las Palmas don Alberto Blanco Pulleiro, contra la nota de calificación del Registrador de Las Palmas de Gran Canaria número 2 don Miguel Ángel Jiménez Barbero por la que se suspende la expedición de certificación en expediente de dominio de reanudación de tracto sucesivo interrumpido.

#### Hechos

I

En virtud de dicho instrumento público doña D. M. R. S., divorciada, requiere al notario recurrente para que de conformidad con lo previsto en los arts. 203 y 208 de la Ley Hipotecaria proceda a dar inicio al expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de la registral finca 862 de Las Palmas, solicitando del Registrador de Las Palmas de Gran Canaria número 2 que expida la certificación de la finca indicada. De la documentación calificada, concretamente del exponen II «Título de propiedad» no resulta la ruptura del tracto que se pretende reanudar, no resultando tampoco de la documentación calificada ninguna causa de extraordinaria dificultad para inscribir los títulos alegados en dicho exponen II, así como sus previos.

II

Presentada dicha acta fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Vistos los artículos 18, 40, 198, 203, 208 de la Ley Hipotecaria; artículo 400 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y Notariado de fecha 15 de Noviembre de 1990, 30 de Mayo de 1998, 13 de Abril de 1999, 4 de enero de 2002, 15 de Noviembre de 2003, 24 de Febrero de 2006, 11 de Julio de 2008, 24 de Julio de 2012, 19 de Septiembre de 2012, 25 de Julio de 2014 y 29 de Abril de 2015, entre otras muchas, para tramitar el expediente calificado es necesario acreditar la verdadera interrupción del tracto sucesivo de la finca que se pretende. Con ocasión de la tramitación de los expedientes de dominio para la reanudación del tracto, que hasta la reforma de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, se venían tramitando por los Juzgados de Primera Instancia, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha venido consolidando una reiterada doctrina, clara y diáfana respecto a cuándo no debe entenderse interrumpido el tracto sucesivo. Conforme a la cual el tracto sucesivo no queda interrumpido cuando el promotor del expediente haya adquirido la finca de quién es causahabiente directo del titular registral. Como regla general, no cabe acudir al expediente de reanudación de tracto, cuando no existe propiamente tracto interrumpido. La Resolución de la DGRN de 24-7-2012, dice expresamente: "...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 o adquirente directo del citado causahabiente ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar los títulos intermedios." En el mismo sentido la RDGRN de 29-4-2015 indica que el expediente de dominio no cabe (como ya destacó la R. 30 de mayo de 1988) cuando 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), (o) el de falta del título formal adecuado para la inscripción. Tales deficiencias no pueden superarse por medio de un expediente de dominio para reanudar el tracto, sino a través del reconocimiento y pública documentación de dicho acto, voluntariamente otorgados por el transferente o sus herederos (cf. artículo 20-V-I.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)". Asimismo, cabe recordar la doctrina mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012 o 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, circunstancia ésta que no se precisa en el caso que nos ocupa. Por último, cabe señalar, que no se expide la certificación en cuanto a que, en virtud de mis facultades calificadoras, no puede admitirse desde un inicio el presente procedimiento de reanudación del tracto. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra la calificación efectuada se podrá instar la aplicación del cuadro de sustituciones a que se refiere el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, desarrollado por el Real Decreto de 1 de agosto de 2.003. Asimismo, durante el plazo de dos meses a computar desde la fecha de su notificación, podrá ser objeto de reclamación ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de la provincia, de conformidad con los artículos 322 y siguientes de la misma Ley Hipotecaria. Sin perjuicio de ello, podrán también acudir, si quieren, a los Tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los títulos. Potestativamente, podrá recurrirse ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en la forma y según los trámites previstos en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, cuya resolución será posteriormente impugnada ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de la provincia, ya mencionado, al amparo del artículo 328 de la repetida Ley Hipotecaria. Las Palmas de Gran Canaria, a cinco de febrero del año dos mil veinte. El Registrador. Fdo.: Miguel Ángel Jiménez Barbero.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Alberto Blanco Pulleiro interpone recurso en virtud de escrito de fecha 12 de marzo de 2020 en base entre otros a los siguientes argumentos: En primer lugar en esta fase inicial del expediente de reanudación del tracto sucesivo el Registrador únicamente puede denegar la expedición de la certificación sobre la base de lo dispuesto en el artículo 203.1 Tercera con las particularidades del artículo 208 pudiendo denegar la expedición de la certificación por la concurrencia de alguna de las causas prevenidas en el citado precepto pero lo que no puede hacer es calificar el fondo de un expediente que no se la he presentado a calificación, En segundo lugar y a mayores y sin perjuicio que el Registrador no pueda en esta fase inicial calificar el fondo de un expediente en la medida en que el mismo todavía no se ha tramitado con lo que difícilmente cuenta con los elementos de juicio suficientes para poder llevar a cabo su función calificadora (amen de sustraer al notario su función y al interesado su derecho a que se tramite un procedimiento reglado con todas las garantías) lo cierto es que, a mi juicio, la calificación en cuanto al fondo tampoco resulta ni motivada ni lógica, No se entienda que diga el Registrador que no hay interrupción del tracto sucesivo ni «tampoco de la documentación calificada ninguna causa de extraordinaria dificultad para inscribir los títulos alegados» cuando a juicio del notario que suscribe este recurso es un

caso de «libro» de interrupción del tracto. A modo de resumen: el expediente lo promueve la actual propietaria del inmueble adquirido mediante escritura de compraventa de fecha 15 de enero de 2020 otorgada ante mí bajo el número de protocolo 80; los vendedores lo habían adquirido por herencia de un hermano en virtud herencia documentada en escritura pública de fecha 20 de septiembre de 2016; el citado hermano según se reflejaba en la citada escritura de herencia la había adquirido por compraventa en escritura pública a don F. G. (persona distinta del titular registral), escritura de fecha 10 de marzo de 2006. El vendedor, a su vez, la había comprada en virtud de documento privado al titular registral (citado en esta última escritura y no aportado), y con una antigüedad aproximada de 40 años. No se entiende que no se trate de un supuesto de interrupción del tracto sucesivo sin perjuicio que, insisto, no es este el momento de calificar el citado extremo. Expuesto lo anterior se solicita entienda por interpuesto el presente recurso frente a la negativa de expedición de certificación por parte del Registrador de la Propiedad número 2 de las Palmas de Gran Canaria.

#### IV

El registrador emitió informe el día 12 de marzo de 2020 se mantuvo en la calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 40, 198, 203, 208 de la Ley Hipotecaria; el artículo 400 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital; y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 15 de noviembre de 1990, 30 de mayo de 1998, 13 de abril de 1999, 4 de enero de 2002, 15 de noviembre de 2003, 24 de febrero de 2006, 11 de julio de 2008, 19 de abril de 2012, 24 de julio de 2012, 19 de septiembre de 2012, 25 de julio de 2014, 29 de abril de 2015, 13 de julio de 2017 y 31 de enero de 2017.

1. Se debate en el presente recurso la procedencia de la expedición de una certificación registral solicitada en virtud de copia autorizada de acta de iniciación de expediente de dominio de reanudación de tracto sucesivo interrumpido. El registrador suspende su expedición por entender que no hay tracto sucesivo interrumpido al ser el promovente del expediente causahabiente del titular registral y no expresarse las circunstancias de extraordinaria dificultad que justificarían la no obtención de la titulación justificativa de la titularidad. El notario autorizante entiende que esto corresponde expresarlo cuando se apruebe el acta definitiva de reanudación de tracto y que mientras tanto nada impide la obtención de la certificación.

2. Dispone el artículo 208 reglas primera y segunda de la ley hipotecaria que 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.

Segunda. La tramitación se acomodará a lo previsto en el artículo 203, con las siguientes especialidades:

1.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> 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.

3.<sup>a</sup> Junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, 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.

4.<sup>a</sup> 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.

La misma regla se observará si, a pesar de tener la inscripción más de treinta años de antigüedad, se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, cualquier otro asiento relativo a cualquier título otorgado por el titular registral o sus herederos.»

3. Por su parte, en cuanto a la forma de expedirse la certificación registral prevista en ese artículo, dispone la regla tercera del artículo 203 de la ley hipotecaria regulador del expediente notarial de reanudación de tracto sucesivo que:

«El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación». En el caso que nos ocupa se solicita expresamente que no se practique anotación preventiva.

«El Registrador –sigue diciendo el artículo–, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias:

- a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral.
- b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna.
- c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.

Del mismo modo, si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con

certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes.»

4. 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 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 (téngase en cuenta que en el supuesto de hecho que ha provocado el presente la finca consta inscrita a nombre de un titular casado), 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 (cfr. artículos 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.

5. En este sentido tiene la razón el registrador al recordar la doctrina de este Centro Directivo sobre inaplicación del expediente de dominio cuando no hay propiamente interrupción del tracto sucesivo. No puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente son los herederos del adquirente del titular registral, y por tanto los legitimados activamente para el ejercicio de las acciones que al mismo correspondían para satisfacer los requisitos establecidos por el ordenamiento relativos a la documentación de la compraventa.

La resolución de 24 de julio de 2012, dice expresamente: «... 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 o adquirente directo del citado causahabiente ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo precedente es aportar los títulos intermedios.»

En el mismo sentido la Resolución de 29 de abril de 2015 indica que el expediente de dominio no cabe (como ya destacó la R. 30 de mayo de 1988) cuando 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), o el de falta del título formal adecuado para la inscripción. Tales deficiencias no pueden superarse por medio de un expediente de dominio para reanudar el tracto, sino a través del

reconocimiento y pública documentación de dicho acto, voluntariamente otorgados por el transferente o sus herederos (cf. artículo 20 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)».

6. No obstante también debe tenerse en cuenta la doctrina de la Dirección General que tiene en cuenta, a efectos de valorar la efectiva interrupción del tracto, la existencia de una extraordinaria dificultad para otorgar la documentación que subsanaría tal falta de tracto (Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, 24 de marzo de 2015 y 28 de abril de 2016), debiendo reflejarse por el notario autorizante en el propio acta aprobatoria del expediente, como justificación para la inscripción de la reanudación de tracto.

En este punto debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012 o 24 de marzo de 2015 y 13 de julio de 2017) 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.

7. También ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016 y 4 de diciembre de 2019). Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016).

Por la misma razón, si en el momento de solicitud de la certificación consta al registrador algún obstáculo que pueda impedir la inscripción ulterior del expediente de dominio, podría y debería advertirlo para evitar seguir la tramitación de un expediente que finalmente no va a poder ser inscrito. En este sentido el registrador hace bien en advertir que a su juicio no se reúnen los requisitos para la tramitación del expediente, si bien eso no debe impedir la expedición de la certificación. El notario así podrá finalizar la tramitación ante los obstáculos advertidos por el registrador, o seguir su tramitación, pudiendo entonces aportar pruebas o justificación suficiente de la procedencia del expediente que desvirtúen en su caso las dudas del registrador.

8. En definitiva lo procedente es expedir la certificación sin perjuicio de la calificación final que pueda hacer el registrador a la vista de las pruebas aportadas e incorporadas al acta final aprobatoria del expediente, donde podrán alegarse y justificarse las dificultades extraordinarias que permiten excepcionar la doctrina general de imposibilidad de tramitación del expediente por el promovente causahabiente del titular registral.

Mientras no finalice el expediente y se expida en su caso acta de acreditación de la reanudación del tracto, no podrán valorarse todos los elementos de prueba objeto de calificación. Debiendo entretanto procederse a la expedición de la certificación, con las salvedades y advertencias que considere el registrador conveniente realizar.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado la estimación del recurso y la revocación de la nota de calificación en los términos de los anteriores pronunciamientos.

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, 5 de abril de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.