

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13548** *Resolución de 28 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Altea, por la que suspende la inscripción de un auto dictado por letrado de la Administración de Justicia en expediente de dominio para la reanudación de tracto.*

En el recurso interpuesto por don I. M. C. C., abogado, en nombre y representación de doña S. E. M., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Altea, don José Luis Valle Muñoz, por la que suspende la inscripción de un auto dictado por letrado de la Administración de Justicia en expediente de dominio para la reanudación de tracto.

#### Hechos

##### I

En auto, de fecha 5 de mayo de dos 2016, dictado por doña M. R. Z. C., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Villajoyosa, en el procedimiento de expediente de dominio para la reanudación de tracto número 843/2014, se declaraba justificado el dominio de la finca registral número 5.037 de La Nucía a favor de doña S. E. M., ordenándose la reanudación del tracto sucesivo interrumpido desde la inscripción de dominio y la cancelación de las inscripciones contradictorias del dominio justificado.

##### II

Presentado dicho auto en el Registro de la Propiedad de Altea, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En relación al documento de 28/07/2016 del Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción N.º 1 con número de procedimiento 843/2014 presentado por C. C., I. en fecha 19/05/2021 con el número de entrada 2769 con el número de asiento 196 del Diario 57 calificado el mismo se observa:

#### Hechos

Se presenta a las trece horas y cuarenta cinco minutos del diecinueve de mayo de dos mil veintiuno por el asiento 196 del Diario 57, auto de fecha cinco de mayo de dos mil dieciséis expedido por M. R. Z. C., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado del [sic] Primera Instancia n.º 1 de Villajoyosa, procedimiento expediente de dominio, reanudación de tracto número 843/2014, en el que se declara justificado el dominio de la finca registral 5.037 de La Nucía a favor de S. E. M., ordenándose la reanudación del tracto sucesivo interrumpido desde la inscripción de dominio, debiéndose cancelar las inscripciones contradictorias del dominio justificado.

#### Nota de calificación:

Se deniega la inscripción del precedente documento por no ser el Auto recaído en un Expediente de Dominio para la reanudación del Tracto Sucesivo, la vía adecuada para actualizar la titularidad registral, cuando existe una relación directa entre el promotor del expediente y el titular registral. Lo procedente, en consecuencia, es la elevación a

público del contrato de compraventa, lo cual requiere de la intervención de los herederos del titular registral en el procedimiento, así como la previa inscripción de la finca a favor de los herederos del titular registral, pues al tratarse de un contrato verbal, el mismo no aparecerá firmado por el causante y, en consecuencia, no se producirá la excepción del artículo 20, párrafo 5.º, primera de la Ley hipotecaria. En caso de negativa de los herederos del titular registral a realizar dicha elevación a público, es necesario que se entable el juicio ordinario correspondiente.

El defecto se considera insubsanable por lo que no se toma anotación preventiva por defectos del título, la cual tampoco ha sido solicitada.

#### Fundamentos de Derecho.

El artículo 208 de la LH señala que “No se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada”. Si bien este precepto está redactado por la reforma de la Ley Hipotecaria, llevada a cabo por la Ley 13/2015, de 24 de junio, con lo cual no sería aplicable al supuesto ahora calificado, esta nueva redacción es fruto de una doctrina de la Dirección General de los Registros y el Notariado (Hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) muy consolidada.

En este sentido, como señala la Resolución de 5 de abril de 2020 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (BOE de 30 de julio), y en la que se citan hasta catorce resoluciones anteriores, 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.ª y 4.ª de la Ley Hipotecaria). Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que

definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. 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.

Como señala la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de enero de 2021, “es principio básico de nuestro sistema registral que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción ‘iuris tantum’ de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en ‘Vistos’, que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial ‘los obstáculos que surjan del Registro’, y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Los herederos del titular registral fallecido son los únicos que están legitimados para asumir las obligaciones derivadas del contrato suscrito por el causante, debe exigirse por el registrador, cuya función implica la defensa de las titularidades inscritas, que los herederos de los que lo firmaron acrediten su condición, sin que esto suponga o requiera un acto de adjudicación de herencia o similar, como se ha dicho anteriormente. Y en aras de esta exigencia, debe velar por la correcta representación del titular registral en el procedimiento judicial correspondiente, y ello conforme al principio de legitimación registra} conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria en los términos señalados

La presente calificación se comunica a los efectos de retirada del título, y en su caso, a la subsanación de defectos dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación el cual quedará prorrogado durante sesenta días, a partir de la fecha de la recepción de la presente calificación.

Contra esta calificación (...)

Altea veintisiete de mayo del año dos mil veintiuno El registrador (firma ilegible) Fdo. José Luis Valle Muñoz.»

## III

Contra la anterior nota de calificación don I. M. C. C., abogado, en nombre y representación de doña S. E. M., interpuso recurso el día 4 de junio de 2021 con base en las siguientes alegaciones:

## «Alegaciones

Primera. El expediente de dominio, antes y después de la reforma de 2015, tiene como finalidad generar un título formal que permita obtener la inscripción en aquellos casos en los que exista una interrupción del tracto que no puede ser subsanada mediante la presentación de los sucesivos títulos que han quedado al margen de Registro. El expediente ha de basarse en un título material de adquisición, que puede ser cualquiera de los mencionados en el artículo 609 CC, y que ha de ser aportado y justificado por el promotor del expediente y expresado y fundamentado en el auto. Por ello, según recogen todas las resoluciones dictadas por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, el registrador no puede calificar la validez del mismo ni de las adquisiciones intermedias ni puede exigir que se aporte una copia del título material en la medida en que son cuestiones reservadas al Juez ante el que se sigue el expediente.

Segunda. El artículo 100 y siguientes de la Ley Hipotecaria determina que la calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. El documento de calificación entra a valorar aspectos que, a juicio de esta parte, no deberían ser cuestionados. El Expediente de dominio 843/2014 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia N.º 1 de Villajoyosa tuvo en cuenta todas las formalidades necesarias, de otro modo, Su Señoría nunca hubiera dictado Auto en el sentido favorable al promotor. De hecho, esta parte no puede entender en qué se basa el Registrador calificador cuando expresa en su documento que no han sido citados los herederos del titular registral del que trae causa la promotora, así como tampoco su esposa. El procedimiento seguido sí ha citado a todos los herederos del titular registral, y así se certifica en el propio Auto, además de constar en el procedimiento judicial una ingente cantidad de notificaciones y trabajos procesales tendentes a la demostración del argumento básico del expediente, esto es, que el Sr. G. vendió de forma verbal a su compañera sentimental el cincuenta por ciento de la vivienda que ambos habitaban. Naturalmente que fueron todos citados, pero incluso, la publicación y publicidad a que están sometidos los expedientes para la inmatriculación o reanudación del tracto sucesivo suponen que todas las formalidades legales inherentes a los mismos deberían ser suficientes para que el Registrador comprenda y dé por bueno todo el esfuerzo procesal realizado.

El Ministerio Fiscal también fue parte del Expediente de dominio y emitió un informe favorable para que mi representada pudiera anotar en el Registro la propiedad adquirida en el contrato que nunca pudo ser registrado, debido, desafortunadamente, a la muerte sobrevenida del vendedor.

Tercera. El Registrador, dicho sea con todos los respetos, pretende someter a la promotora a la realización de un negocio jurídico imposible, como es la elevación a público del contrato realizado en el seno de una pareja conviviente en la que el otorgante está fallecido. Pero, además, sus herederos, según quedó acreditado en los autos del expediente de dominio 483/2014, ni quisieron personarse en el procedimiento ni dieron muestras de haber aceptado la herencia de su padre. Por este motivo consideramos como imposible el negocio jurídico sugerido por el Registrador, y, precisamente, por ese motivo tienen lugar los Expedientes de dominio (al menos en la legislación anterior al 2015). Estos procedimientos permiten la reanudación del tracto sucesivo, la inscripción de un título que de otro modo sería imposible, y, de ahí que el justiciable recurra al

amparo de los jueces y tribunales para recibir la ayuda necesaria a la hora de registrar la veracidad dominical.

Cuarta. El artículo 272 del Reglamento Hipotecario, 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.

Igualmente, y habiendo sido reprochado también por parte del Sr. Registrador, la Dirección General de Seguridad y Fe Pública ya se pronunció 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 del titular registral”.

Quinta. El propio Sr. Registrador, hace constar que no puede entrar en el fondo del asunto, cuestión exclusiva del Juez de Instancia, y, en cambio, sí es capaz de valorar la citación (llamada al proceso) que se produjo al causante (sus herederos). Para poder conocer el alcance de estas citaciones debería consultarse los autos del procedimiento judicial, actuación ésta que el Registrador nunca ha realizado. Para ello, tanto Juez, como fiscales, como la parte promotora, han desarrollado un trabajo procesal que no puede ser analizado de forma tan rápida y superficial, dicho sea, en estrictos términos de. defensa. En la calificación negativa el Sr. Registrador incide en la personación de los herederos del vendedor, como si no hubiesen sido citados, y como si no hubiesen tenido la posibilidad de defenderse. Si hubiese sido así, el Juez no habría tomado la decisión de otorgar a la promotora del expediente el cien por cien del dominio de la vivienda, siendo ésta una facultad exclusiva del Juzgador.

Sexta. Por último resaltamos que, si hubiera habido herederos con derechos sobre dicha finca registral, se habrían adjudicado el 50% de la propiedad perteneciente al difunto en el momento de la aceptación de herencia. Dado que con una simple averiguación de bienes del difunto aparecería dicho inmueble entre sus propiedades y los herederos se habrían adjudicado dicho porcentaje de propiedad sin inconveniente alguno. El hecho de que dicha propiedad continuase a nombre del difunto demuestra el consentimiento de los herederos respecto a la transmisión verbal efectuada cuya ratificación instamos en el Expediente de dominio objeto de esta inscripción.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1279 y 1280 del Código Civil; 9, 18, 201, 202 y 208 (éste en la redacción dada por 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) de la Ley Hipotecaria; 100, 298, 300, 306 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario, ambos en su redacción vigente al tiempo de la incoación del expediente; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 1995, 18 de enero y 10 de marzo de 2001, 21 de marzo y 23 de septiembre de 2003, 20 de febrero de 2004, 28 de abril de 2005, 7 de julio y 28 de agosto de 2006, 22 de enero y 8, 9 y 17 de septiembre de 2009, 11 de diciembre de 2010, 19 de abril, 4 de mayo, 2 de junio, 13 de julio y 19 de diciembre de 2011, 6 de febrero, 24 de julio, 1 y 6 de agosto, 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, 8 de enero, 6 de mayo y 25 de noviembre de 2013, 2 y 23 de octubre de 2014, 14 de abril y 28 de abril y 23 de mayo de 2016, 3 de enero, 1 de junio y 18 de octubre de 2017 y 22 de marzo de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de junio y 23 de diciembre de 2020.

1. En el presente expediente, presentado un auto recaído en expediente de dominio para reanudación de tracto, el registrador deniega la inscripción del mismo por no existir realmente interrupción del tracto sucesivo al ser el promotor del expediente adquirente directo del titular registral.

La finca cuya reanudación de tracto se solicita, aparece inscrita a favor de don R. L. G. y doña S. E. M. por mitad y proindiviso, por título de compra y con carácter privativo.

El expediente lo promueve doña S. E. M., titular de una mitad indivisa de la finca, conforme se ha dicho, quien alega haber adquirido la mitad restante de la finca del otro condueño, el citado don R. L. G., ya fallecido, mediante contrato verbal.

2. Como se ha reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado, no hay verdadera interrupción del tracto cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos (cfr. Resoluciones 18 de marzo de 2000, 17 de febrero de 2012 y 2 y 23 de octubre de 2014).

Esta doctrina, además, ha sido elevada a rango legal por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que da nueva redacción al artículo 208 de la Ley Hipotecaria cuya regla primera prevé que «no se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor haya de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos».

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

3. Como se afirmó en las Resoluciones de 2 y 23 de octubre de 2014, se considera que se produce interrupción del tracto cuando existen varios títulos pendientes de 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 documentar y aportar el título de adquisición.

En el caso de este expediente la promotora y titular registral adquirió directamente del otro titular, que falleció en el año 2010, promoviéndose el expediente en el 2014, por lo tanto no se advierte ni una verdadera interrupción de tracto ni una extrema dificultad en la identificación y localización de los posibles herederos, que solo se ha admitido por esta Dirección General, cuando además de la extraordinaria dificultad para formalizar el título público que permitiría la inscripción a favor del promotor, se trate de casos en que el promotor haya adquirido de solo alguno o algunos de los herederos del titular registral.

En consecuencia, en este supuesto lo procedente es la formalización del referido contrato por los citados herederos debiéndose confirmar por tanto la calificación del registrador.

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, 28 de julio de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.