

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5432** *Resolución de 27 de abril de 2017, 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 Santander n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un acta de notoriedad para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por don E. L. V. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Santander número 2, don Eugenio Rodríguez Cepeda, por la que se suspende la inscripción de un acta de notoriedad para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

#### Hechos

##### I

Mediante acta autorizada el día 5 de mayo de 2005 por el notario de Camargo, don Pablo de Torres Gómez-Pallete, número 248 de protocolo, se solicitó la reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre 1/5 parte indivisa de la finca registral número 14.382 del término de Camargo. En la misma se incorpora testimonio de decreto, de fecha 29 de abril de 2005, dictado por el secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Santander, por el que se aprobaba dicha acta notarial.

##### II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Santander número 2, fue objeto de calificación negativa con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Hechos.—doña C. V. G. R. presenta a las 12 horas 01 minuto de hoy, una acta de notoriedad autorizada el 5 de mayo de 2005 por el notario de Camargo don Pablo de Torres Gómez-Pallete, número 248 de protocolo en la que se inserta testimonio del auto dictado en expediente de jurisdicción voluntaria número 239/05 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Santander, por la que se solicita la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la finca registral 14382 de Camargo y se inscriba 1/5 parte indivisa de citada finca a favor de don E. L. V. Fundamentos de Derecho 1.—Debe quedar resaltado que la normativa aplicable al documento calificado es la anterior a la reforma introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y ello por aplicación de su disposición transitoria única, según la cual «todos los procedimientos regulados en el título VI de la Ley Hipotecaria... 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». 2.—Esta normativa anterior para las actas notariales de notoriedad para la reanudación de tracto, además de la mención contenida en el artículo 200, la hallamos en los artículos 203 y 204 de la Ley Hipotecaria, todos ellos en su redacción originaria del Decreto de 8 de febrero de 1946. Además, habrán de tenerse en cuenta los artículos 288 a 297 del Reglamento Hipotecario aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947. 3.—Cuando se trata de reanudar un tracto registral interrumpido, aunque se trate de una quinta parte indivisa de una finca, como acontece en este caso, el promotor debe explicar cómo la adquirió, esto es, aseverar el título material de adquisición aunque carezca de títulos formales adecuados o los que tenga sean ininscribibles. Por eso, el artículo 289 del Reglamento Hipotecario exige que en el acta conste «... c) título de adquisición del inmueble, determinando, si fuere posible, el nombre, apellidos y domicilio de las personas de quien procedan los bienes o sus causahabientes...». 4.—Lejos de ello, en este caso el propio interesado viene

a reconocer que sólo es propietario de cuatro quintas partes «pues –copio literalmente– a pesar de que la voluntad negocial de anteriores transmisiones consistía en transmitir la totalidad de la finca, sin embargo una quinta parte indivisa de la finca pertenecía originariamente a doña M. C. A., a favor de la cual está inscrita dicha quinta parte indivisa en el Registro de la Propiedad». 5.–La inscripción a favor de doña M. C. A. data de 22 de agosto de 1916, teniendo, por tanto, una antigüedad superior a treinta años. Para este caso, el entonces vigente artículo 204 de la Ley Hipotecaria disponía que «las actas de notoriedad tramitadas a fines de la reanudación del tracto sucesivo sólo podrán inscribirse cuando las inscripciones contradictorias tengan más de treinta años de antigüedad, sin haber sufrido alteración, y el notario hubiese notificado personalmente su tramitación a los titulares de las mismas o a sus causahabientes». En el acta no consta ninguna notificación personal efectuada por el notario, no ya a doña M. C. A., sino tampoco a sus causahabientes. Esta necesidad de notificación personal se repite en el artículo 295 del Reglamento Hipotecario. 6.–La Dirección General de los Registros y del Notariado, en su resolución de 12 de marzo de 1999, dejó claro que la falta de estas notificaciones supone un obstáculo registral, calificable por el registrador a pesar de la aprobación judicial del acta, en aplicación del artículo 100 del Reglamento Hipotecario y del artículo 24 de la Constitución Española. En virtud de lo cual he acordado denegar la inscripción del documento arriba reseñado por los siguientes defectos: 1.–No consta el título de adquisición de la quinta parte indivisa de la finca por parte del promotor del acta. 2.–No se practicaron las notificaciones personales establecidas por los artículos 204 de la Ley Hipotecaria y 295 de su Reglamento. Contra el presente acuerdo de calificación (...). Santander, a 14-12-2016. El registrador (firma), Fdo.: Eugenio Rodríguez Cepeda».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don E. L. V. interpuso recurso el día 3 de febrero de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Defecto 1. Alega el Sr. Registrador que el acta no es inscribible al no constar el título de adquisición de esa 1/5 parte indivisa por parte del promotor de la misma, hecho que no se ajusta a la realidad, ya que, en ese acta se menciona la escritura de compra del 17-12-2002, que fue sometida a exposición pública en el despacho de esa notaría, y en la que se observa claramente en su otorgamiento primero que el negocio jurídico tuvo por objeto transmitir la totalidad de la propiedad de esa finca. No dice «vende 4/5 partes indivisas» sino «vende la finca». También disponía el sr. Notario de una certificación registral y copia de la escritura de compraventa por la cual la heredera de doña M. C. A. vendió esa 1/5 parte indivisa a la sociedad que me transmitió el pleno dominio de esa propiedad, de ahí que el Sr. Notario remita a personarse a cualquier interesado a su despacho y comprobar que el «error» se genera al no hacer mención la inscripción registral 3.<sup>a</sup> de lo expuesto en la escritura de 6-6-1935 en lo que sigue: «habiendo adquirido doña M. A., por herencia también, la quinta parte indivisa perteneciente a su finada hija M. C. en la finca descrita en el antecedente tercero», contraviniendo pues lo dispuesto actualmente en el art. 9.2. –act. letra C– LH. Con todo ello, no cabe lugar lo expuesto por el Sr. Registrador, ya que, no sólo me he preocupado en señalar el título por el que adquirí esa 1/5 parte indivisa sino incluso también cómo se produjo originalmente esta confusión, que tiene mucho que ver con esa falta de obligatoriedad de hacer constar en el registro las condiciones suspensivas en tanto no fue publicado el R.D. de 12-11-1982, una evolución doctrinal que no debería afectarme en ningún caso conforme a lo dispuesto por el art. 32 LH. Defecto 2. Alega el Sr. Registrador que no se comunicó personalmente al interesado o a sus causahabientes la tramitación de ese acta y que en virtud del la resolución de la D.G.R.N. de fecha 12-3-1999 tiene potestad para denegar esta inscripción (...) Como podrán observar de la lectura de la escritura del 6-6-1935 fue la propia causahabiente quien vendió esa 1/5 parte indivisa, por tanto no tendría ciertamente mucho sentido volver a recordarle lo que en su día firmó. Tampoco parece que tenga mucho sentido el que el Sr. Notario hubiese buscado exhaustivamente a esa señora dado que su domicilio está incompleto –tan sólo se menciona que reside en «la capital»– y que en la fecha en que se promovió este acta

con seguridad ya habría muerto, ya que como podrán observar en el año 1935 declara tener más de 50 años. Con todo ello queda claro que no se ha incumplido ningún precepto jurídico que proporcione una lectura diferente a lo expuesto repetidamente por el Tribunal Constitucional –véase S.T.C. 9/1981 de 3 de marzo, 40/2005 de 28 de febrero y 61 /2010 de 18 de octubre– ni a lo que dicta la razón, puesto que, esa notificación personal se tornaba imposible. Bastante más sencillo creo que hubiese resultado el que el Sr. Registrador hubiera comunicado su calificación negativa al Ministerio Fiscal, un acto inter vivos que está obligado a realizar –art. 322 L.H.–, y parte a la que ha ignorado como pueden comprobar en su escrito de notificación de defectos. Digo yo que el sr. Juez tendrá que decir algo en este asunto, por ejemplo y basándome en la resolución que aparece en el foro anteriormente mencionado, una explicación de cuál es el motivo por el que el Sr. Registrador se atribuye esa potestad de calificar la sentencia de un juez cuando no se cumple un presupuesto básico mencionado en la misma, esto es, que esa falta de notificación personal incida en una inscripción contradictoria que tenga una antigüedad inferior a treinta años».

#### IV

Comunicada la interposición del recurso al notario autorizante del acta calificada, don Pablo de Torres Gómez-Pallete, mediante escrito, de fecha 13 de febrero de 2017, formuló las siguientes alegaciones: «Antes de presentar cuáles son los argumentos que permitirían sustentar la posibilidad de obviar los defectos alegados por el Registrador y que permitirían inscribir el documento calificado, con carácter previo, se plantea una cuestión formal relativa al carácter del defecto expresado por el Registrador, quien deniega la inscripción solicitada sobre la base de los expresados defectos. De la mencionada denegación, se deduce que, en ningún caso, puede subsanarse la falta de dichas exigencias (falta de título y de notificaciones): como no es posible suplir dicha omisión por otros medios, deniega la inscripción del citado documento. Es decir, entiende el Registrador que, en ningún caso, el defecto puede enmendarse o suplirse. No obstante, por razón de la naturaleza de los defectos, cabría la posibilidad de considerarlos con el carácter de subsanables, y, por lo tanto, el Registrador podría suspender, y no denegar, la inscripción de lo pretendido. Respecto del concreto contenido de los defectos manifestados por el Registrador en la nota recurrida, procede alegar los siguientes hechos y fundamentos de Derecho 1. El primer defecto se refiere a la falta de constancia del título de adquisición de la quinta parte indivisa: efectivamente, falta ese título formal. Pero, precisamente, ése es el objeto y la finalidad de la mencionada acta trata de suplir su falta sobre la base jurídica de que existe un título material, pues el requirente de la misma es «reputado notoriamente como titular del pleno dominio de la finca»; dicho título, consolidado por el transcurso del tiempo, tiene, como causa jurídica el hecho de que «la voluntad negocial de anteriores transmisiones consistía en transmitir la totalidad de la finca», como dice literalmente el expositivo de la reiterada acta. A tal efecto, se hace constar y se acredita en el citado instrumento que «la referida finca figura en el Catastro a nombre de don E. L. V.»: aunque no se trata de una presunción «iuris et de iure», al menos, si es presunción «iuris tantum», una prueba indiciaria de dicha titularidad, y cuya aseveración se puede desmontar con la prueba en contrario. 2. El segundo defecto consiste en la falta de las notificaciones establecidas por el artículo 204 de la Ley Hipotecaria y 205 de su Reglamento, vigentes en el momento de la formalización del acta calificada. Estas notificaciones tienen la finalidad de que la pretensión solicitada sea conocida por parte del transmitente o sus eventuales causahabientes dicho fundamento está apoyado en el principio constitucional de la tutela judicial efectiva que impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él ni han intervenido de manera alguna. En el presente caso, los edictos destinados a dar la publicidad necesaria del requerimiento formulado fue publicado en el Boletín Oficial de Cantabria en el «Diario Montañés» (un periódico diario de gran difusión en la Comunidad Autónoma) y en el Ayuntamiento de Camargo, lugar donde radica la finca y todo ello con objeto de que cualquier persona pudiera alegar lo que estimara oportuno. Por tanto, habida cuenta de que el contenido del acta que, de conformidad con la normativa

entonces vigente, fue posteriormente aprobado por la autoridad judicial (requisito que era criticado por parte de la doctrina), cabe preguntarse la necesidad de notificar personalmente a la titular registral que, en el momento de formularse la citada acta debería tener aproximadamente 130 años y de la que se ignoraba su domicilio y la existencia de causahabientes, tal y como alega el recurrente. De manera similar, y a modo de ejemplo, en un procedimiento judicial destinado a reconocer la adquisición de una finca por medio de la usucapión obtenida por posesión pública pacífica y no interrumpida en el cual no fueran conocidos otros posibles titulares, sus causahabientes y otros hipotéticos interesados y su posible domicilio, también se generaría la necesidad de una publicación genérica destinada a los mismos por medio de comunicaciones o edictos similares a las que se efectuaron en el expediente cuestionado. Procede recordar que, aun cuando no se efectuaron las pretendido y, aunque el Registrador, de acuerdo con el artículo 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, puede entender que lo ordenado en la sentencia no es inscribible por existir, a su juicio, obstáculos derivados del propio Registro que impidan su inscripción, sin embargo, en el presente caso, dado el transcurso del tiempo y la existencia de una publicidad «erga omnes» efectuada por medio de los edictos correspondientes, es perfectamente defendible que, incluso con la necesaria prudencia exigible en todos los casos, pero mayor en esta clase de expedientes, puede calificarse de estar justificada suficientemente la notoriedad pretendida de la titularidad de la quinta parte restante con objeto de poder reanudar el tracto sucesivo interrumpido».

V

El registrador de la Propiedad de Santander número 2 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 20, 40, 65, 200, 203, 204 y 326 de la Ley Hipotecaria; 289, 293 y 295 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero y 21 de marzo de 2003, 26 de abril de 2006, 24 de junio de 2011, 19 de marzo, 24 de abril, 2 y 21 de octubre y 5 de diciembre de 2014, 28 de mayo de 2015, 28 de abril, 23 de mayo, 8 de septiembre y 21 de diciembre de 2016 y 3 de enero de 2017.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de un acta notarial para la reanudación del tracto sucesivo de una quinta parte indivisa de finca. El registrador suspende la inscripción por no constar el título de adquisición de la quinta parte indivisa de la finca por parte del promotor del acta y por no haberse practicado las notificaciones personales establecidas por los artículos 204 de la Ley Hipotecaria y 295 de su Reglamento.

Para la resolución de este expediente, son relevantes las siguientes circunstancias de hecho:

– La finca se encuentra inscrita a favor del promotor del expediente en cuanto a cuatro quintas partes indivisas, adquiridas por título de compraventa en procedimiento de ejecución forzosa en el año 2002. De los asientos del Registro y de dicho título que obra en el expediente, resulta que solamente se transmitieron las expresadas cuatro quintas partes indivisas de la finca.

– La quinta parte restante, cuya reanudación del tracto se pretende, se encuentra inscrita a favor de doña M. C. A., teniendo esta inscripción más de treinta años de antigüedad (año 1916).

– En el acta notarial, al tiempo de expresar el título de adquisición, consta que «si bien el promotor es reputado notoriamente como titular del pleno dominio de la finca, lo es únicamente de cuatro quintas partes indivisas de la citada finca».

2. Como cuestión previa, de carácter procedimental, debe manifestarse este Centro Directivo respecto a la norma aplicable al presente supuesto. En este sentido debe indicarse que pese a ser un documento presentado en el Registro de la Propiedad correspondiente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio (el 1 de noviembre de 2015), debe aplicarse la disposición transitoria única que establece que los expedientes regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria iniciados en el momento de la entrada en vigor de la citada norma deberán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior. De tal forma que en este supuesto por aplicación de la mencionada disposición transitoria única, será de aplicación la norma contenida en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, según la redacción anterior a la expresada Ley de reforma, y sus concordantes del reglamento de desarrollo.

3. Debe partirse de la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») en virtud de la cual 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, 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.

4. En cuanto al primer defecto relativo a la ausencia de expresión del título de adquisición de la quinta parte indivisa de la finca por parte del promotor del acta, esta Dirección General ya ha tenido la ocasión de pronunciarse acerca de la necesidad de expresar el título de adquisición en los expedientes de reanudación del tracto sucesivo (cfr. Resoluciones de 17 de enero de 2003, 24 de junio de 2011 y 28 de abril y 21 de diciembre de 2016).

A tenor de lo señalado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, los documentos sujetos a producir asientos en el Registro deberán expresar, entre otras circunstancias, el título por el que se adquiere, lo cual constituye una circunstancia absolutamente indispensable para la práctica de la inscripción pues tal causa de adquisición determina no sólo la validez de la misma sino sus efectos, que serán los efectos de la inscripción. Si no se expresa tal título material no se puede saber cuáles

serán los efectos que la inscripción deba producir, que serán notablemente distintos si se trata de una adquisición onerosa o de carácter gratuito.

Así la letra c) del artículo 289 del Reglamento Hipotecario prevé que el acta exprese el «título de adquisición del inmueble, determinando, si fuere posible, el nombre, apellidos y domicilio de las personas de quien procedan los bienes o sus causahabientes, así como de las demás personas que hayan de ser notificadas».

En el presente caso no resulta expresado tal título en ningún punto del acta cuya inscripción se pretende, por lo que procede confirmar el defecto.

5. No son admisibles las alegaciones del recurrente relativas a que al tiempo de adquirir las cuatro quintas partes de la finca se adquiría la totalidad de la misma. En primer lugar porque no puede tenerse en cuenta la alegación del título adquisitivo en sede de recurso sin que figure en los datos o documentos que el registrador ha tenido a la vista al tiempo de calificar (artículo 326 Ley Hipotecaria). En segundo lugar, porque tal manifestación no se corresponde con el contenido de la documentación pública que obra en el expediente (tanto la escritura de compraventa de 2002 como la propia acta calificada) de la que resulta que solamente se adquirieron cuatro quintas partes de la finca. Tampoco pueden tomarse en consideración las alegaciones relativas a supuestos errores en la práctica de asientos anteriores (se reitera el artículo 326 Ley Hipotecaria), pues en tal caso lo procedente es su rectificación aportando al Registro los títulos públicos que permitan la misma (cfr. artículo 40 Ley Hipotecaria).

Por otra parte si lo que se pretendiera es alegar la institución de la usucapión, si bien en un expediente judicial de reanudación del tracto puede alegarse tal título (Resoluciones de 21 de marzo de 2003 o 28 de mayo de 2015), lo cierto es que en el presente caso en el acta ni se alega ni consta el cumplimiento de los requisitos propios de la misma, amén de que se requeriría pronunciamiento judicial específico al respecto (cfr. Resoluciones de 26 de abril de 2006, 24 de abril y 5 de diciembre de 2014 y 8 de septiembre de 2016) sin que ello conste del documento de aprobación presentado que, por otra parte, es un decreto del secretario judicial de modo que ni siquiera ha sido resuelto por el juez mediante auto, según prescribe el artículo 293 del Reglamento Hipotecario.

6. Por último hay que abordar la cuestión de la ausencia de las notificaciones personales establecidas por los artículos 204 de la Ley Hipotecaria y 295 de su Reglamento.

La regla cuarta del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la Ley 13/2015, de 24 de junio, disponía que «iniciada el acta, el Notario lo notificará, personalmente o por cédula, a las personas que, según lo dicho y acreditado por el requirente, o lo que resulte de las expresadas certificaciones, tengan algún derecho sobre la finca».

Y el artículo 204 señalaba que «las actas de notoriedad tramitadas a fines de la reanudación del tracto sucesivo sólo podrán inscribirse cuando las inscripciones contradictorias tengan más de treinta años de antigüedad, sin haber sufrido alteración, y el Notario hubiese notificado personalmente su tramitación a los titulares de las mismas o a sus causahabientes». Esta norma se reitera en el artículo 295 del Reglamento Hipotecario.

Esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse acerca de la interpretación de las notificaciones personales que han de realizarse en los procedimientos de reanudación del tracto en la Resolución de 23 de mayo de 2016, aunque la misma se refiere al nuevo procedimiento regulado en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria en su vigente redacción. Dicho precepto en el apartado segundo, cuarto, dispone que «cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal». En la citada Resolución se interpretó «que cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, debe realizarse una citación personal al titular registral o a sus herederos. Pero cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la

citación, que también puede ser por edictos, sólo hace falta que sea nominal, cuando conste su identidad de la documentación aportada».

Este régimen, ciertamente más flexible, no resulta aplicable al caso que nos ocupa pues la redacción del artículo 204 antes de la reforma de la Ley 13/2015 de 24 de junio, transcrita anteriormente, constreñía el ámbito de aplicación del acta notarial para la reanudación del tracto a los supuestos de inscripciones contradictorias de más de treinta años de antigüedad imponiendo expresamente la notificación personal al titular o sus causahabientes, requisito que, tal y como se indica en la nota de calificación no se ha cumplido, por lo que procede confirmar el defecto.

La circunstancia de que se haya aprobado judicialmente la tramitación no altera que la calificación del registrador se extienda a este extremo como alegan el recurrente y el notario, pues, como es reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr. «Vistos»), la calificación registral de los documentos judiciales no puede afectar a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar su indefensión. Dado que en este procedimiento ha de cancelarse la inscripción a favor del titular registral, no es posible apreciar si éste ha sido respetado en sus garantías legales, si el acta no expresa haberse siquiera intentado notificación alguna dirigida a dicho titular o a sus causahabientes.

Y tampoco puede pretenderse la inaplicación de la previsión legal de notificación bajo la alegación de que el titular registral podría estar fallecido por su edad (130 años), puesto que el artículo 204 se refiere expresamente a la notificación no sólo al titular sino también a sus causahabientes.

7. Finalmente, en cuanto a la clasificación de los defectos alegada por el notario en su escrito de alegaciones, cabe decir que los defectos que opone el registrador pueden tener, según los casos, tanto carácter de subsanable como insubsanable.

La falta de expresión del título de adquisición o de haberse realizado un trámite esencial en el procedimiento como son las notificaciones al titular es defecto subsanable si efectivamente existe el título o se realizó el trámite, pues bastará subsanar el documento para hacer constar las circunstancias omitidas.

Sin embargo, como resulta de las circunstancias de este expediente, la inexistencia de título y la omisión del trámite esencial de notificación al titular o sus causahabientes determinan el carácter insubsanable de los defectos que impiden la inscripción.

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, 27 de abril de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.