

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 4710** *Resolución de 22 de marzo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Guadarrama-Alpedrete, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto judicial dictado en procedimiento de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por don I. M. S. M., en nombre y representación de la entidad «Flujo, S.A.», contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Guadarrama-Alpedrete, doña Ángela Luisa Fernández-Cavada Viéitez, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto judicial dictado en procedimiento de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Hechos

I

Mediante auto, de fecha 15 de abril de 2015, dictado por doña Maravillas Carreras Rodríguez, magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de Collado Villalba, en expediente de dominio para reanudación de tracto, se declaró justificado el dominio de la finca registral número 934 del término de Los Molinos y la cancelación de las inscripciones contradictorias.

II

Presentado testimonio de dicho auto en el Registro de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento –testimonio de auto de fecha 15/04/2015 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número 7 de Collado Villalba en procedimiento expediente de dominio. Reanudación del tracto 38/2011 expedido el 15/04/2015 que causó el asiento 95 del libro Diario 80 junto con comunicación-declaración al Ayuntamiento de Los Molinos a efectos del Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, acompañado de testimonio del mismo auto de fecha 08 de junio de 2017, certificado de defunción de D. J. M. M. y junto con testimonio de todo el expediente judicial expedido el 19/09/2017–, conforme a los artículos 18 y siguientes de la Ley Hipotecaria y concordantes de su reglamento he resuelto no practicar la inscripción solicitada, conforme a siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos Primero.–El 06/06/2017 fue presentado en este Registro el precedente documento causando el asiento 95 del libro Diario 80. Calificado negativamente el 15/06/2017. Aportado de nuevo al Registro el 11/07/2017 junto con otro testimonio del mismo auto de fecha 10/07/2017 y junto con escrito del presentante. Calificado negativamente el 01/08/2017. Aportado de nuevo el Registro el 24/10/2017 junto con testimonio del expediente judicial. Segundo.–Del testimonio del expediente judicial consta que fue notificada como titular registral Dña F. B. B. Sin embargo, la finca respecto de la que se ha tramitado el expediente para la reanudación del tracto consta inscrita a favor de J. M. M. casado con Dña C. F. o F. V. No consta que se haya citado en el expediente a los titulares registrales de las fincas o a sus causahabientes y que no hubieren formulado oposición. Tercero.– No consta que se haya citado en el expediente a los titulares registrales. Tampoco consta la convocatoria a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada por medio de la publicación de edictos en uno de los periódicos de mayor circulación en la Provincia siendo el valor de la finca superior 300 euros. Cuarto.–

No consta que, citado el titular registral, éste no hubiere formulado oposición. Fundamentos de Derecho Primero.—Conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, la calificación de los documentos judiciales, se extenderá, entre otros extremos, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a la congruencia de las resolución con el procedimiento y a los obstáculos que resulten del Registro. Segundo.—Conforme a los artículos 201.3.º y 202 de la Ley Hipotecaria y 286 del Reglamento Hipotecario, deberá citarse en el expediente a aquéllos tengan algún derecho real sobre la finca y que se convoquen a las personas ignoradas por medio de edictos que se publicarán en los tablones de anuncios del Ayuntamiento y del Juzgado y en el Boletín Oficial de la Provincia si el valor de la finca es superior a 150 euros y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia si excediere el valor de 300 euros. Además disponen dichos preceptos que para que se puedan inscribir los expedientes de dominio de reanudación del tracto sucesivo interrumpido es preciso que se haya citado al titular de las inscripciones contradictorias de dominio de más de 30 años de antigüedad o a sus causahabientes y que no hubieren formulado oposición. Por ello, teniendo en cuenta que el artículo 202 de la Ley Hipotecaria sólo considera inscribibles los expedientes tramitados con arreglo al artículo anterior, exigiendo la regla tercera del artículo 201 las notificaciones arriba señaladas y que la calificación registral se refiere a los efectos respecto a terceros siendo el expediente de dominio un instrumento para afectar a terceros, es preciso que se acredite que se ha notificado a los titulares registrales o a sus causahabientes. En este mismo sentido resolución de la DGRN de 17 de agosto de 2009 manifestó que para reanudar el tracto el art. 201.3.ª LH exige la citación de todos los que tengan algún derecho sobre la finca. Además, del artículo 286 del reglamento hipotecario resulta que el auto aprobatorio del expediente de dominio, cuando se trate de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, dispondrá la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la Ley, y necesariamente expresará que se han observado los requisitos exigidos, según los casos, por el citado artículo y la forma en que se hubieren practicado las citaciones de la regla tercera del artículo 201 de la misma Ley. En cuanto a la intervención del titular registral en el procedimiento, el artículo 202 de la Ley Hipotecaria en la redacción dada al mismo antes de la Ley 13/2015 aplicable por encontrarse iniciado el procedimiento en la fecha de entrada en vigor de dicha ley dispone que «Los expedientes tramitados con arreglo al artículo anterior serán inscribibles, aunque en el Registro apareciesen inscripciones contradictorias, siempre que éstas tengan más de treinta años de antigüedad y el titular de las mismas haya sido citado en debida forma y no hubiere formulado oposición. También serán inscribibles, aunque las inscripciones contradictorias sean de menos de treinta años de antigüedad, si el titular de las mismas o sus causahabientes hubieren sido oídos en el expediente. Si el titular del asiento contradictorio de menos de treinta años de antigüedad o sus causahabientes no comparecieren después de haber sido citados tres veces —una de ellas, al menos, personalmente—, se les tendrá por renunciantes a los derechos que pudieran asistirles en el expediente, y éste será también inscribible.» Resulta, por tanto, del indicado precepto, que en caso de titulares registrales de más de 30 años de antigüedad será preciso que los mismos hayan sido citados en el expediente y que no hayan formulado oposición mientras que en el caso de titulares de inscripciones contradictorias de menos de 30 años de antigüedad será preciso que hayan sido oídos en el expediente teniéndoseles por renunciantes si no comparecieren después de haber sido citados tres veces una de ellas, al menos personalmente. Por tanto no sería posible la inscripción caso de que los titulares registrales de más de 30 años de antigüedad no hubieran sido citados en el expediente o si siendo citados hubieran formulado oposición. Además, no resultando acreditado que se haya citado personalmente al titular registral, la notificación a las personas ignoradas por medio de edictos que se publiquen en los tablones de anuncios del Ayuntamiento y del Juzgado y en el Boletín Oficial de la Provincia si el valor de la finca es superior a 150 euros y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia si excediere el valor de 300 euros deviene en trámite esencial para la

salvaguarda de los derechos del titular registral que no ha sido citado personalmente. De conformidad con todo lo expuesto, el Registrador que suscribe ha resuelto denegar los asientos solicitados al no haber sido citados en el expediente los titulares registrales. Contra la nota del Registrador (...) En Guadarrama, a ocho de noviembre del año dos mil diecisiete La Registradora Fdo.: Ángela Luisa Fernández-Cavada Viéitez».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Madrid número 24, doña Almudena del Río Galán, quien resolvió, en fecha 7 de diciembre de 2017, confirmar la calificación.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don I. M. S. M., en nombre y representación de la entidad «Flujo, S.A.», interpuso recurso el día 2 de enero de 2018 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Hechos y fundamentos Primero.–(...) Tercero.–La calificación negativa del Registrador es contraria, dicho sea en términos de defensa, a la doctrina de la DGRN por la siguientes razones: 1.º) Respecto al defecto relativo a la falta de citación del titular registral o sus causahabientes. De los libros del Registro, del testimonio judicial del expediente de dominio y de la certificación de fallecimiento, resulta que: a) Que la finca núm. 934 del Registro de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete está inscrita a nombre de D. J. M. M. b) Que la referida inscripción tiene una antigüedad superior a treinta años, según resulta de la certificación de la finca núm. 934 del Registro de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete que está aportada en el expediente judicial que se adjunta al presente escrito. En concreto la inscripción a nombre de dicho titular se practicó el 31 de octubre de 1934 (80 años desde que se inició el expediente judicial de reanudación del tracto en enero de 2015 y 83 años computados hasta el día del presente escrito). c) Que D. J. M. M., titular registral de la finca 934 del Registro de la Propiedad de Guadarrama, falleció el 28 de marzo de 1972; esto es antes de la iniciación del expediente judicial de reanudación del tracto sucesivo en el año 2015 (en concreto el 14 de enero de 2011 tiene fecha de entrada la demanda en los juzgados de Collado Villalba). Por otra parte, resulta que se ignora quienes son sus herederos. Por ello entendemos que es válida la citación genérica realizada mediante edictos practicadas en el procedimiento judicial mediante su publicación en el tablón de anuncios del Juzgado y en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid (Tal como consta en las actuaciones judiciales); todo con arreglo a lo señalado en el FD Segundo y Tercero de la Resolución General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2001: (...) Esta doctrina de la Dirección General de los Registros y del notariado ha sido acogida por nuestros tribunales, en concreto el Auto de la Audiencia Provincial de La Rioja de fecha 4 de marzo de 2010 señala en su FD Tercero: ... Así, si la inscripción contradictoria tiene más de 30 años, como es el caso que nos ocupa en el que la inscripción data de 21-12-1898, es necesario que el titular registral (o sus causahabientes, en su caso) haya sido citado aunque sea por edictos y no haya formulado oposición (la citación edictal también es forma válida para dar a conocer el procedimiento al titular registral Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 4 de junio de 1990). Y en el presente supuesto consta en la causa la citación por edictos colocados en la localidad de Nájera, en Logroño, así como publicados en el Boletín Oficial de al Rioja y en el periódico El Correo, en relación con una inscripción del año 1898 y respecto de la cual la identidad es desconocida (testifical). Señalando la Resolución de la DGRN de 10-5-2001 en cuanto a citaciones, que «...No han de ser citados en el expediente los causahabientes del titular registral cuya inscripción es de más de 30 años, pues a estos no se refiere el artículo 202, párrafo 1.º, LH y ello es lógico, pues no pueden pretender la protección registral quienes no se han acogido a ella inscribiendo su adquisición...». En conclusión, debe estimarse el recurso de apelación interpuesto contra el auto de 19-1-2009 del Juzgado de Primera

Instancia n.º 6 de Logroño que debe ser revocado 2.º) Respecto al defecto relativo a la falta de convocatoria a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada por medio de la publicación de edictos en uno de los periódicos de mayor circulación de la Provincia siendo el valor de la finca superior 300 euros. Entendemos que no es necesaria la publicación de los edictos en uno de los diarios de mayor circulación en la Provincia porque no se trata de un trámite esencial tal señala la Resolución de la DGRN de 11 de febrero de 1999 en sus FD cuarto y quinto en donde se señala que: Cuarto.—La publicidad omitida no puede considerarse como un trámite esencial del procedimiento, cuestión que quizá pudiera discutirse si el expediente de dominio fuera para la inmatriculación de la finca, pero en ningún caso cuando tiene por objeto la reanudación del tracto sucesivo, pues en este último supuesto la citación personal y no oposición del titular registral es el trámite esencial que la calificación da por cumplimentado. Quinto.—En consecuencia de lo anterior, no es preciso entrar en el problema de si la necesaria publicación en periódicos de los edictos a que se refiere el artículo 201 de la Ley Hipotecaria ha sido derogada por el artículo 236 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. En la misma línea la Resolución de la DGRN de 2 de junio de 2001 señala que Primero. Se debate en el presente recurso sobre la inscripción de un auto recaído en expediente para la reanudación del tracto sucesivo, que el Registrador suspende por no ser publicados los edictos en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia, como exige el artículo 201.3.º Ley Hipotecaria. Se afirma en el auto apelado que dicho precepto ha sido modificado por el artículo 236 Ley Orgánica del Poder Judicial. Segundo. No ha de debatirse ahora sobre la vigencia del artículo 201.3 Ley Hipotecaria en cuanto a la publicación cuestionada al ser ésta una exigencia que tratándose de expedientes para la reanudación del tracto, escapa al ámbito de la calificación registra la cual, según doctrina reiterada de este Centro directivo se contrae, respecto de los documentos judiciales, a la comprobación de la observancia en el procedimiento seguido de los trámites establecidos en beneficio de los titulares registrales, a fin de evitar que sufran éstos en el mismo Registro las consecuencia de su eventual indefensión procesal (cfr. 24 Constitución Española, 106 Reglamento Hipotecario); por tanto, sólo habrá de comprobarse ahora la práctica en legal forma de las citaciones de los titulares registrales a quienes pueda afectar el auto pretendido y no aquellas otras exigencias de publicidad como la debatida dirigida a las personas ignoradas a quienes podría perjudicar la inscripción solicitada. Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial y revocando la nota de calificación. Cuarto.—Entendemos que el expediente de Reanudación del Tracto Sucesivo núm. 38/11 tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 7 de Collado Villalba se ha tramitado con todas las garantías legales para todas aquellas personas que pudieran resultar perjudicadas [sic] por la inscripción solicitada en el escrito de demanda, tal como se re coge en los hechos segundo a cuarto del Auto de 15 de abril de 2015 al cual nos remitimos. No hay que olvidar que este es un procedimiento judicial especialmente garantista en favor de los titulares inscritos o sus respectivos causahabientes que está bajo el control judicial, y con intervención del Ministerio Fiscal, quien actúa en defensa del interés legal. También hay que ser realista con la los hechos del caso, en el sentido de que se está ordenando la cancelación de una inscripción que tiene hoy en día más de 83 años de edad, sin que en los libros del registro aparezca ninguna anotación (vigente o caducada) de la que se deduzca de que exista algún litigio sobre la titularidad de la Finca 934 del Registro de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete. Por ello, sea dicho en términos de estricta defensa, la Registradora se excede en sus atribuciones al invadir la competencia de los Jueces y Tribunales en cuanto a las garantías legales del procedimiento tramitado, máxime cuando no se ha ocasionado indefensión alguna, proscrita en el art. 24 CE. El resultado de la calificación negativa que por medio del presente escrito se impugna vulnera el art. 100 del Reglamento Hipotecario y en especial el art. 522.1 Ley Enjuiciamiento Civil: «Artículo 522. Acatamiento y cumplimiento de las sentencias constitutivas. Solicitud de actuaciones judiciales necesarias. 1. Todas las personas y autoridades, especialmente

las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica» Resulta merítadamente claro que de la calificación negativa de la Registradora no se advierte de ningún obstáculo del Registro que impida la reanudación del tracto sucesivo ordenada por el Auto de 15 de abril de 2015. Tan solo se hace referencia a las notificaciones y publicaciones que se han de practicar en el procedimiento, y cuya competencia corresponden a los Jueces y Tribunales bajo el control del Ministerio Fiscal. Por tanto, solicito que se revoque la calificación, acordando la inscripción, puesto que la declaración judicial en el expediente es clara e indubitada en el sentido que declara justificado el dominio del promotor sobre la finca objeto del procedimiento y, en consecuencia, el Registrador debe atenerse al pronunciamiento judicial, procediendo a su inscripción».

V

Mediante escrito, de fecha 9 de enero de 2018, la registradora de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete emitió informe, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 20, 40, 208 y 326 de la Ley Hipotecaria; 201 y 202 de la Ley Hipotecaria en la redacción anterior a la Ley 13/2015, de 24 de junio; 272, 277, 279, 285 y 286 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de febrero de 1999, 10 de mayo de 2001, 16 de enero de 2008, 17 de agosto de 2009, 17 de junio de 2010, 22 de enero de 2011, 19 de septiembre, 13 de noviembre y 7 de diciembre de 2012, 19 y 26 de marzo y 2 y 23 de octubre de 2014, 24 de marzo, 29 de abril y 11 de noviembre de 2015, 14 y 28 de abril, 23 de mayo y 10 de noviembre de 2016 y 3 de enero, 6 de febrero y 27 de abril de 2017.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de un auto judicial declarando justificado el dominio en expediente para la reanudación del tracto sucesivo. La registradora deniega la inscripción porque no consta que se haya citado en el expediente a los titulares registrales; porque tampoco consta la convocatoria a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada por medio de la publicación de edictos en uno de los periódicos de mayor circulación en la provincia siendo el valor de la finca superior 300 euros; y porque no consta que, citado el titular registral, éste no hubiere formulado oposición.

2. En primer lugar, 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 201 de la Ley Hipotecaria, según la redacción anterior a la expresada ley de reforma, y sus concordantes del reglamento de desarrollo.

3. En cuanto a los defectos primero y tercero, se refieren a la falta de citación del titular registral y que el mismo no haya formulado oposición. El recurrente alega que la inscripción tiene más de treinta años, que el titular registral se encuentra fallecido (lo que se acredita con certificado de defunción que se acompaña a la documentación presentada) y que se ignora quiénes son sus herederos.

La correcta citación a titulares registrales es objeto de calificación por el registrador, pues resulta una exigencia que no sólo deriva, en el caso del titular registral, de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española, sino específicamente, para titular registral, catastral y, en su caso, poseedor de hecho, de los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 286 del Reglamento Hipotecario expresamente determina que «el auto aprobatorio del expediente de dominio, cuando se trate de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, dispondrá la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la Ley, y necesariamente expresará que se han observado los requisitos exigidos, según los casos, por el citado artículo y la forma en que se hubieran practicado las citaciones de la regla 3.ª del artículo 201 de la misma Ley». La regla 3.ª del artículo 201 se refiere expresamente a la citación a los titulares de derechos reales sobre la finca, a quien la tuviere catastrada y al poseedor de hecho, si lo hubiere. Y el artículo 202 dispone, en la redacción aplicable a este caso, que «los expedientes tramitados con arreglo al artículo anterior serán inscribibles, aunque en el Registro apareciesen inscripciones contradictorias, siempre que éstas tengan más de treinta años de antigüedad y el titular de las mismas haya sido citado en debida forma y no hubiere formulado oposición».

La necesaria y oportuna calificación registral de estos requisitos ha sido constantemente reiterada por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 13 de noviembre de 2012, 26 de marzo, 30 de abril y 21 de octubre de 2014 o 29 de abril de 2015, entre otras).

Por ello no pueden admitirse las alegaciones del recurrente relativas a que «la Registradora se excede en sus atribuciones al invadir la competencia de los Jueces y Tribunales en cuanto a las garantías legales del procedimiento tramitado, máxime cuando no se ha ocasionado indefensión alguna, proscrita en el art. 24 CE. El resultado de la calificación negativa que por medio del presente escrito se impugna vulnera el art. 100 del Reglamento Hipotecario y en especial el art. 522.1 Ley Enjuiciamiento Civil».

Como afirmaba la Resolución de 2 de junio de 2001, la calificación registral en estos casos exige «la comprobación de la observancia en el procedimiento seguido de los trámites establecidos en beneficio de los titulares registrales, a fin de evitar que sufran éstos en el mismo Registro las consecuencias de una eventual indefensión procesal (cfr. artículos 24 de la Constitución y 100 del Reglamento Hipotecario)».

En efecto, como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») la calificación registral de los documentos judiciales, consecuencia de la eficacia «erga omnes» de la inscripción y de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española, abarca no 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, de forma que en el expediente de dominio para la reanudación del tracto, al haber de cancelarse la inscripción a favor del titular registral, debe resultar el cumplimiento de los trámites legalmente previstos en cuanto a la forma de citación del titular registral y sus causahabientes.

En todo caso, el trámite más importante del expediente para la reanudación del tracto viene constituido por el llamamiento al procedimiento del titular registral anterior (o sus causahabientes), quien en el presente caso no consta ni siquiera que haya sido citado nominalmente, ni en forma personal, ni en forma edictal, como seguidamente se verá. Para garantizar el cumplimiento de esta previsión, el párrafo primero del artículo 285 del Reglamento Hipotecario establece, para los concretos casos de expedientes de dominio que tengan por objeto la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, que «el escrito inicial del expediente contendrá las circunstancias establecidas en el artículo 274 y, además, los nombres, apellidos y domicilio, si fuere conocido, de la persona a cuyo favor figure inscrita la finca o derecho real». Igualmente para facilitar la concordancia del contenido del Registro con el resultado de estos expedientes de reanudación del tracto, y

para garantizar los eventuales derechos de los titulares registrales afectados, el artículo 286 del mismo Reglamento ordena que «el auto aprobatorio del expediente de dominio, cuando se trate de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, dispondrá la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la Ley, y necesariamente expresará que se han observado los requisitos exigidos, según los casos, por el citado artículo y la forma en que se hubieren practicado las citaciones de la regla 3.ª del artículo 201 de la misma Ley».

4. Sobre la importancia del escrupuloso respeto y cumplimiento de los trámites previstos para el expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, ante examinados, hay que recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que el auto recaído en este tipo de expedientes 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 de la Ley Hipotecaria). Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquéllos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias, etc.). Se impone, por tanto, una interpretación estricta de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto, y en particular, por lo que ahora interesa, del requisito esencial de la citación en debida forma del titular registral, y su no oposición al procedimiento, al ser un trámite esencial del citado procedimiento (vid. entre otras, Resolución de 11 de febrero de 1999), siendo función principal del registrador en este contexto la de comprobar que el titular registral ha sido llamado al procedimiento con las garantías exigidas en las normas, lo cual no es sino aplicación del principio constitucional de tutela judicial efectiva, una de cuyas manifestaciones en el ámbito registral se concreta en el principio del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

5. En el presente caso consta en el hecho segundo del auto que «mediante diligencia de ordenación de fecha 12 de mayo de 2011, se admitió a trámite el expediente de dominio presentado, acordándose dar traslado del mismo al Ministerio Fiscal, así como citar al titular registral y a los colindantes (...)». En testimonio de diligencia de ordenación de fecha 12 de mayo de 2011, expedida por doña P. B.B., consta «dése traslado del escrito presentado al Ministerio Fiscal (...) y cítese a dña. F. B. R. como titular registral (...)». Y tras varios intentos de notificación, se efectúa finalmente la citación por edictos a dicha doña F. B. R. según resulta de diligencia de ordenación de fecha 28 de abril de 2014.

Sin embargo, según resulta del historial registral y así se hizo constar en la certificación registral expedida al comienzo del procedimiento, la finca registral número 934 del término de Los Molinos se encuentra inscrita en dominio a favor de don J. M. M. casado con doña C. F., sin que de toda la documentación relativa al expediente, que se acompaña, resulte que dichos titulares registrales hayan sido citados en forma alguna. Además, doña F. B. R., citada en el procedimiento como titular registral, se trata de la persona de quien procede la finca y de quien adquirió la entidad promotora, según escritura pública de 20 de junio de 2004 que se acompaña a la documentación presentada. Por tanto, no se ha efectuado notificación alguna a los titulares registrales.

6. Sobre la alegación del recurrente acerca de que, constando fallecido el titular, bastaría la notificación genérica a cuantos pudiera perjudicar el expediente, la Ley Hipotecaria exige en su artículo 202 (antes de la reforma por la Ley 13/2015), antes transcrito, que «los expedientes tramitados con arreglo al artículo anterior serán inscribibles, aunque en el Registro apareciesen inscripciones contradictorias, siempre que éstas tengan más de treinta años de antigüedad y el titular de las mismas haya sido citado en debida forma y no hubiere formulado oposición». Parece evidente que, con independencia de las consideraciones prácticas que puedan hacerse en torno a la citación del titular, el precepto exige una citación a éste «en debida forma», lo que en principio no puede entenderse comprendida en una citación genérica «a cuantas personas ignoradas pudiera perjudicar la inscripción».

A dicha conclusión se llega también con la nueva regulación del procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido tras la Ley 13/2015, de 24 de junio. Así esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse acerca de la interpretación de las notificaciones personales que han de realizarse en los nuevos procedimientos de reanudación del tracto en las resoluciones de 23 de mayo de 2016 y 27 de abril de 2017, que se refieren 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».

No obstante, en las Resoluciones de esta Dirección General de 13 de noviembre de 2012 y 26 de marzo de 2014, se hizo alusión, sin entrar en el fondo de la cuestión, sobre si, datando la inscripción contradictoria de una fecha que pudiera determinar el fallecimiento del titular, sería imprescindible para lograr la inscripción del auto que la citación por edictos a dicho titular registral, en caso de que no proceda la personal, lo fuera nominativamente o pudiera ser suficiente el considerarla englobada dentro del genérico llamamiento «a cuantas personas ignoradas pudiera perjudicar la inscripción». Señalan estas Resoluciones, que «es cierto que, como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 10 de mayo de 2001 [reiterada en la de 6 de febrero de 2017]), no pueden pretender protección registral quienes no se han acogido a ella inscribiendo su adquisición, de modo que, en los casos en que resulte notorio el fallecimiento del titular registral por el lapso de tiempo transcurrido desde que se practicó la inscripción [en el caso de la Resolución de 13 de noviembre de 2012, ciento treinta y ocho años; en el de la de 26 de marzo de 2014, menos evidente, ciento nueve años], podría ser desproporcionado exigir una citación sacramentalmente nominal a un titular registral ya inexistente y a unos causahabientes que no han tomado razón de su derecho».

Ahora bien, esta forma de proceder en las notificaciones corresponde acordarla a la autoridad judicial a la vista de tales circunstancias, lo que deberá resultar del testimonio del auto para su calificación por el registrador, lo que no se aprecia en el caso de este expediente, en el que la omisión del trámite de notificación al titular se debe a que se citó erróneamente como tal a la persona de la que procedían los bienes.

Además, en el caso concreto de este expediente, la inscripción contradictoria data de 1949, y la última de las notas marginales de segregación es de 1950, por lo que no ha transcurrido un plazo que permita evidenciar el fallecimiento de los titulares registrales. Y si bien junto con la presentación se acredita con certificado de defunción el fallecimiento del titular don J. M. M., no sucede así con doña C. F.

En definitiva, el defecto debe confirmarse ya que ni resulta que el juez haya acordado la notificación en forma genérica por fallecimiento de don J. M. M., ni se ha efectuado notificación alguna a la titular registral doña C. F. Como se dijo en la Resolución de este Centro Directivo de 17 de agosto de 2009, «si ni siquiera consta haberse citado al titular registral, se incurre en una evidente indefensión del mismo, ya que su titularidad es la denominada titularidad contradictoria que ha de ser cancelada como consecuencia de este procedimiento».

7. En cuanto al segundo defecto, se refiere a la omisión de la publicación en periódicos de mayor circulación a que se refiere el párrafo segundo de la regla 3.ª del artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Esta Dirección General ya afirmó en la Resolución de 11 de febrero de 1999, invocada por el recurrente, que «la publicación omitida no puede considerarse como un trámite esencial del procedimiento, cuestión que quizá pudiera discutirse si el expediente de dominio fuera para la inmatriculación de la finca, pero en ningún caso cuando tiene por objeto la reanudación del tracto sucesivo, pues en este último supuesto la citación personal y no oposición del titular registral es el trámite esencial que la calificación da por cumplimentado». Y ello sin que sea preciso entrar en el problema de si la necesaria publicación en periódicos de los edictos a que se refiere el artículo 201 de la Ley Hipotecaria ha sido derogada por el artículo 236 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Por tanto, atendiendo a esta doctrina, el segundo defecto debe ser revocado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en cuanto al segundo defecto y confirmarla en cuanto al primero y tercero, en los términos que resultan 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, 22 de marzo de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.