

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13760** *Resolución de 23 de octubre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Oviedo n.º 2, por la que se deniega la inscripción de testimonio de un auto judicial dictado en expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por doña M. F. G. R., contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Oviedo número 2, don Miguel Bernardo García, por la que se deniega la inscripción de testimonio de un auto judicial dictado en expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

#### Hechos

##### I

Mediante auto de fecha 30 de julio de 2010 dictado por don Arturo Merino Gutiérrez, Juez del Juzgado de Primera Instancia número ocho de Oviedo, en procedimiento de expediente de dominio de reanudación del tracto 1267/2007, se declara justificado el dominio a favor de doña M. F. G. R. sobre las dos terceras partes indivisas y la nuda propiedad sobre la otra tercera parte indivisa, cuyo usufructo corresponde a su padre don M. G. P. de la finca número 3.376 del término de (...).

##### II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 2, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Hechos:

1. El precedente documento, testimonio expedido el 17 de septiembre de 2010 por don A. F. M., Secretario del Juzgado de Primera Instancia número ocho de Oviedo, del Auto de fecha 30 de julio de 2010, dimanante de expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido 1267/2007 en el que se declara justificado el dominio de doña M. F. G. R., con carácter privativo, sobre las dos terceras partes indivisas y la nuda propiedad sobre la otra tercera parte indivisa, cuyo usufructo corresponde a su padre don M. G. P. de la siguiente finca: "trozo de terreno a prado, denominado (...), con una superficie de 37 áreas 74 centiáreas. Linda norte, con resto de la finca de donde se segregó que se adjudicó al heredero don V. R. P.; al Sur, en una línea de 40 metros, toda la anchura de la finca matriz, con carretera (...); al Este, con camino al cementerio y al Oeste, con camino y con doña M. A. Y dentro de ella una casa de planta baja y desván, con un área edificada de 55 metros cuadrados y una superficie construida de 110 metros cuadrados. Al fondo de la referida casa, existe igualmente construida una pequeña caseta de planta baja, de 15 metros cuadrados"..., señalándose que la finca matriz figura inscrita como finca registral número 3376 de (...) y "ordenándose la reanudación del tracto sucesivo interrumpido y la cancelación de la inscripción contradictoria de dominio a favor de don B. R. A. y doña M. D. P. P."

2. Resulta del auto que la finca matriz, de una extensión total de 6 hectáreas 54 áreas y 17 centiáreas, tiene según reciente medición tiene una superficie de 53.343 metros cuadrados, y que fue adquirida, en cuanto a una

octava parte indivisa, por don B. R. A. en estado de casado don doña D. P. P. para su sociedad conyugal, por compra a don J. M. F. H.; otra octava parte indivisa fue adquirida por don B. R. A. y su esposa don doña D. P. P. en la proporción de 4/5 partes el primero y 1/5 parte doña D. en escritura de partición de herencia de doña M. P. A.; y las otras restantes partes indivisas las adquirieron los mismos señores don B. R. A. y su esposa don doña D. P. P., por medio de documentos privados de compraventa a don S. G., don F. y don V. R. y doña M. P. A.; y que al fallecimiento de dichos don B. R. A. y doña D. P. P., se otorgó escritura de aceptación de herencia y adjudicación de bienes hereditarios, otorgada ante el Notario de Oviedo, don Francisco Sapena Davó el 26 de junio de 1997, bajo el n.º 313 de protocolo en la que sus herederos segregaron de la finca matriz el trozo de terreno descrito en el antecedente de hecho primero del auto, declararon la obra nueva sobre la finca segregada, que los causantes habían construido en 1957 y se adjudicó en dichas operaciones particionales a doña M. D. R. P. el pleno dominio de la finca objeto del expediente; y fallecida ésta se otorgó por su herederos escritura de manifestación y adjudicación de herencia el 22 de diciembre de 1997 ante el Notario don Teodoro Azaustre Torrecilla, n.º 5356 en la que se adjudica la finca al esposo viudo, don J. M. G. P., en cuanto al usufructo vitalicio de una tercera parte indivisa y a su hija, doña M. F. G. R., en cuanto al pleno dominio de dos terceras partes indivisa y la nuda propiedad de una tercera parte indivisa.

3. Examinados los antecedentes del Registro, resulta que la finca matriz 3.376 figura inscrita actualmente con la superficie de cuatro hectáreas, setenta y ocho áreas y cuatro centiáreas, tras la segregación de la misma de una parcela de una hectárea, setenta y seis áreas doce centiáreas, no constando inscritas las edificaciones. Dicha figura inscrita en cuanto a una cuarta parte indivisa a favor de don V. R. F., por compra en estado de casado (inscripción 2.<sup>a</sup>); un cuarta parte indivisa a favor de don V. V. C., por compra en estado de casado (inscripción 4.<sup>a</sup>); otra cuarta parte indivisa, en cuanto a una séptima parte indivisa a favor de don J. T. T., casado con doña N. T. D., y en cuanto a seis séptimas partes indivisas a favor de don M. A. V. casado con doña B. P., por título de compra (inscripción 8.<sup>a</sup>); una mitad de una cuarta parte indivisa a favor de don J. M. F. H., casado con doña R. R. R. por título de compra (inscripción 14.<sup>a</sup>) y una mitad de una cuarta parte indivisa a favor de los consortes don B. R. A. y doña D. P. P., en cuanto a 4/5 partes el primero como adquirente de derechos hereditarios y 1/5 parte la segunda por herencia.(inscripción 15.<sup>a</sup>); si bien por nota al margen de la inscripción 8.<sup>a</sup> consta cancelada parcialmente dicha inscripción 8.<sup>a</sup>, en cuanto a seis séptimas partes indivisas de la cuarta parte también indivisa de la finca perteneciente a don M. A. V. y doña B. P., que pasaron a formar la finca 10.504 de (...), con una superficie de 1 hectárea, 76 áreas, 12 centiáreas.

4. Se acompañan Diligencia de adición expedida el 15 de mayo de 2013 por el Secretario del Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Oviedo, y testimonio de auto del juzgado de Primera instancia n.º 8 de Oviedo, de fecha veintidós de enero de 2.014, en el que se completa el auto de 30 de julio de 2.010, haciendo constar que "Los titulares registrales son las personas fallecidas de las que el promovente heredó sus bienes, no siendo por tanto necesario realizar las citaciones, no existiendo otros coherederos a los que notificar la existencia del presente procedimiento". No obstante, como se desprende de lo ya indicado con anterioridad, existen titulares registrales distintos de aquéllos de los que el promovente adquirió la finca por vía hereditaria.

5. Se acompaña acta de notificación y requerimiento autorizada el cuatro de octubre de dos mil dieciocho por el notario de Oviedo don Vicente Martorell García, bajo el número 714 de protocolo por la que se notifica mediante edicto publicado en el BOE a las siguiente personas: don V. R. F., don V. V. C., don J. T. T. y doña N. T. D., don M. A. V. y doña B. P., don J. M. F. H. y doña R. R. R. y don B. R. A. y doña D. P. P., y diligencia del mismo notario, de fecha trece de noviembre de dos mil dieciocho, en la que se hace constar que ningún interesado compareció ante él para formular oposición o alegación ninguna.

6. Se acompaña providencia del Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número 8 de Oviedo don Miguel Antonio del Palacio Lacambra, de fecha veintisiete de febrero de dos mil veinte, donde se sigue expediente de dominio: reanudación del tracto 1267/2007, de la que resulta que no ha lugar a la notificación de los autos a titulares registrales que no fueron notificados en su momento, por cuanto el procedimiento finalizó ya por auto de fecha 30 de julio de 2010, aclarado por resolución de 22 de enero de 2014, no pudiendo reanudarse por estar ya finalizado y firme.

7. No se acompaña representación gráfica georreferenciada de la finca segregada cuya inscripción se pretende.

#### Fundamentos de Derecho:

1. Se deniega la inscripción, por no cumplirse los requisitos que la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la Ley 13/2015 y el Reglamento Hipotecario, establecen para los expedientes de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

La Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2015 dice que: "Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, solo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de la entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la Propiedad".

En el presente caso, se trata de un expediente de dominio iniciado y concluido antes de entrar en vigor la Ley 13/2015, por lo que su tramitación debió sujetarse a lo que establecía la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la Ley 13/2015, y en el Reglamento Hipotecario.

El artículo 200 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la Ley 13/2015 establece que la reanudación del tracto sucesivo interrumpido se verificará mediante acta de notoriedad o expediente de dominio.

El artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la Ley 13/2015 señala entre otras cosas, que el expediente de dominio se ha de tramitar ante juez competente, iniciándose mediante escrito con el contenido y acompañándose los documentos citados en el apartado segundo.

El apartado tercero de dicho artículo en su primer párrafo dice que "El Secretario judicial dará traslado de este escrito al Ministerio Fiscal, citará a aquellos que según la certificación del Registro tengan algún derecho real sobre la finca o aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fueren conocidos, y al que tenga catastrada o amillarada la finca a su favor y convocará a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada por medio de edictos. Estos se fijarán en los tablones de anuncios del Ayuntamiento y del Juzgado a que pertenezca la finca, a fin de que, dentro de los diez días siguientes a la citación o a la publicación de los edictos, puedan comparecer ante el juzgado para alegar lo que a su derecho convenga".

El artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la Ley 13/2015, dice que en su primer párrafo 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".

Y el artículo 278 del Reglamento Hipotecario dice que "Cuando se pretenda inscribir participaciones o cuotas indivisas de fincas, será obligatoria la citación de los cotitulares de la misma finca, en la forma y términos prevenidos en la regla tercera del artículo 201 de la Ley".

No consta acreditado que en la tramitación de este expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido se haya cumplido con estas citaciones a los titulares registrales de la finca. En el auto se contiene una expresión genérica de que se acordó citar a las personas interesadas y convocar a las personas ignoradas a quienes

podiera perjudicar la inscripción, pero no se identificaba a las concretas personas citadas y el medio de notificación. Y en otro auto posterior completan el anterior señalando que "Los titulares registrales son las personas fallecidas de las que el promovente heredó sus bienes, no siendo por tanto necesario realizar las citaciones, no existiendo otros coherederos a los que notificar la existencia del presente procedimiento". La persona de quien la promovente heredó los bienes es doña M. D. R. P., tal y como consta en el apartado Hechos.

No obstante, debe señalarse que la finca 3.376 del Ayuntamiento de (...) consta inscrita por cuotas indivisas, a favor de don B. R. A. y doña D. P. P., don V. R. F. don V. V. C., don J. T. T., doña N. T. D., don M. A. V., y doña B. P., y don J. M. F. H. y doña R. R. R., tal como resulta del apartado Hechos. Y no consta en ninguna de las resoluciones judiciales que todos ellos hayan sido citados para que pudiesen comparecer ante el Juez y alegar lo que a su derecho convenga, siendo dicha citación obligatoria tal y como resulta del mencionado artículo 201 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la Ley 13/2015.

De la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la Ley 13/2015, así como del Reglamento Hipotecario, resulta que las notificaciones en el expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido debía realizarlas el Letrado de la Administración de Justicia. Dicha notificación tenía como finalidad que los interesados pudieran comparecer ante el Juez que tramita el expediente para alegar lo que a su derecho conviniera.

Por ello no puede entenderse en el presente caso subsanado el defecto de falta de citación a los titulares registrales de la finca por parte del Letrado de la Administración de Justicia para que hubiesen podido comparecer y alegar lo que a su derecho convenga ante el Juez que resuelve el expediente, mediante unas citaciones por edictos realizadas por notario completamente al margen del procedimiento judicial, para que dichos titulares registrales de la finca que no fueron citados en el expediente judicial puedan comparecer ante dicho notario para hacer ante él las alegaciones que consideren. Y no son dichas citaciones notariales medio hábil para la subsanación del defecto porque, como resulta de la ya citada Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2015, tratándose de un expediente que se inició antes de la entrada en vigor de dicha Ley, se ha de regir por la legislación hipotecaria anterior a ella. Por ello la citación a los interesados debió realizarla el letrado de la Administración de Justicia, pues así resulta del artículo 201 en su redacción anterior a la Ley de 13/2015, y no el notario. Debe tenerse en cuenta además que es un procedimiento concluido y firme, por lo que en ningún caso unas notificaciones notariales por edictos posteriores a la conclusión y firmeza del expediente pueden subsanar el defecto de falta de citación de los titulares registrales de la finca. Dicho de otro modo, la falta de notificación a los titulares registrales de la finca no puede subsanarse, una vez concluido el procedimiento judicial y firme la resolución que le pone fin, mediante una citación hecha por notario a través de edictos para que las personas que no fueron citadas en el procedimiento judicial y por lo tanto no pudieron hacer alegación alguna en el mismo, comparezcan ante dicho notario para hacer ante él las alegaciones que no pudieron hacer ante el juez que resolvió el expediente.

En conclusión, siendo uno de los trámites fundamentales del expediente de dominio judicial para la reanudación del tracto sucesivo, el de la citación a los titulares de inscripciones de dominio contradictorias, el incumplimiento de dicho trámite determina la denegación de la inscripción. En este sentido, la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de marzo de 2018 ha señalado que "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."

2. Se deniega la inscripción del auto presentado, ya que en él se ordena la cancelación exclusivamente de la inscripción contradictoria de dominio a favor de

don B. R. A. y doña M. D. P. P., pero no de las restantes inscripciones de dominio contradictorias. Como resulta del apartado Hechos, la finca consta inscrita no solo a favor de don B. R. A. y doña M. D. P. P., sino también a favor de otros titulares de cuotas indivisas sobre la finca, no ordenando el auto que se proceda a la cancelación de dichas titularidades, que son contradictorias con la acreditada en el expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, tal como exige el artículo 286 del Reglamento Hipotecario.

3. Se suspende la inscripción del auto de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, por cuanto implicando dicha reanudación una segregación, no se aporta representación gráfica georreferenciada catastral o alternativa de la finca segregada, tal y como exige el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto exige que, en caso de segregación, se aporte dicha representación gráfica georreferenciada. Y la Dirección General de los Registros y del Notariado ha aclarado que dicho requisito es exigible cualquiera que sea la fecha en que se autorizó el documento público de segregación, si dicho documento es presentado a inscripción con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015. En este sentido, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de junio de 2016 dice que "es forzoso concluir que todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, en el que se formalice una división o agrupación de finca, incluyendo las subespecies registrales de la segregación y la agregación, y que se presente a inscripción a partir del uno de noviembre de dos mil quince, habrá de cumplir con la exigencia legal de aportación preceptiva, para su calificación e inscripción, de la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte". En idénticos términos se pronuncia la resolución de 1 de agosto de 2018.

La presente nota de calificación puede (...)

Oviedo, a treinta de junio de dos mil veinte.—El Registrador. Fdo., don Miguel Bernardo García.»

### III

Doña M. F. G. R. interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 23 de julio de 2020 que tuvo entrada en el citado Registro el día 24 del mismo mes, en el que alega lo siguiente:

«(...) Fundamentos de Derecho

Se recurren los tres defectos señalados, comunes los dos primeros a las varias calificaciones del mismo Auto Judicial.

Previo. Resulta obligatorio comenzar recordando que tratándose de un Auto recaído en un expediente de dominio judicial por el que se ordena reanudar el tracto registral sobre una determinada finca a favor del promotor, dicho Auto es por sí solo título hábil para tal inscripción, y por tanto huelgan todas las alegaciones del Registrador respecto a si se han cumplido o no las exigencias legales del procedimiento. Precisamente para velar por su cumplimiento está el Juez, el Secretario Judicial, y el Ministerio Fiscal personado en el procedimiento, los cuales todos ellos concluyen en el Auto que se pretende inscribir que en la tramitación de ese procedimiento concreto se han cumplido todas las formalidades legales.

El título inscribible es el Auto y tiene aptitud legal para provocar el asiento, por lo que el Registrador ha de estar y pasar por tales declaraciones y practicar la inscripción solicitada, pues de lo contrario, el Registrador interferiría en el fundamento de la resolución judicial y realizaría una actividad jurisdiccional que no le corresponde.

Las consideraciones por parte del Registrador, obligan a entrar en el fondo de la resolución judicial a la hora de proceder a su calificación, algo que supone una extralimitación de su función calificadora respecto de los documentos judiciales. La declaración judicial en el expediente es clara e indubitada: declara justificado el dominio

de promotor sobre la finca objeto del procedimiento, y en consecuencia el Registrador debe atenerse al pronunciamiento judicial. (Arts. 99 y 100 Reglamento Hipotecario).

Primero. Incumplimiento de los requisitos exigidos en el art. 201 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la Ley 13/2015.

1. El Registrador deniega la inscripción del Auto de 30 de Julio de 2.010 por entender que no consta acreditado en la tramitación del expediente de dominio que se haya cumplido con las citaciones de los titulares registrales de la finca exigidos en el art. 201 y art. 202 Ley hipotecaria; afirmando que no consta en dicho Auto las concretas personas citadas y el medio de notificación.

Sin embargo, dicho Auto establece en su apartado segundo de los antecedentes de hecho que se acordó citar a las personas interesadas y convocar a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción mediante edictos que se fijaron en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y Juzgado de Oviedo, y se publicaron en el "Boletín Oficial del Principado de Asturias" a fin de que en el término de 10 días pudieran comparecer en el expediente.

Los titulares registrales a los que resulta necesario notificar según el Registrador se encuentran contenidos en el apartado tercero de los hechos de su nota de calificación registral.

Dichos asientos registrales, tienen una vigencia de más de 30 años, siendo la inscripción 2.<sup>a</sup> del año 1.888; y la inscripción 15.<sup>a</sup>, y última del año 1.953; es decir que la inscripción más reciente tiene 67 años de antigüedad.

La resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 23 de mayo de 2016, doctrina confirmada por la de 3 de abril de 2017, se refiere a estas notificaciones dependiendo de la antigüedad de los asientos. Y se establece que debe entenderse que cuando la última inscripción de dominio o derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tengas más de 30 años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse no obstante por edictos; y respecto a sus herederos la citación también puede ser por edictos, resultando que sólo hace falta que sea nominal cuando conste la identidad de los mismos.

En el caso que nos ocupa lo cierto es que el Juzgado cumplió debidamente con las citaciones, llamando a todas las personas interesadas mediante edictos; e incluso convocó, también por edictos, a las personas ignoradas a quienes pudiese perjudicar la inscripción, concepto en el que se engloba a todos los titulares registrales de la finca así como sus herederos; por lo que no siendo indispensable en este caso concreto que la misma sea nominal, es evidente que se han cumplido debidamente las exigencias de los preceptos examinados respecto a las citaciones.

Mediante Auto n.º 410/10, de 22 de enero de 2.014, el Juzgado de primera instancia n.º 8 de los de Oviedo, complementó el Auto de 30 de Julio de 2010 y acuerda expresamente: "Los titulares registrales son las personas fallecidas de las que el promovente heredó sus bienes, no siendo por tanto realizar las citaciones, no existiendo otros coherederos a los que notificar la existencia del presente procedimiento".

Es decir, el propio Juzgado contesta a la nota de calificación registral de fecha 9 de agosto de 2012 de forma expresa y afirma que no resulta necesario practicar más citaciones de la que ya fueron realizadas mediante edictos en la tramitación del expediente de dominio, de reanudación del tracto sucesivo.

Y nuevamente mediante Providencia de 27 de febrero de 2.020 el Juzgado vuelve a denegar las citaciones exigidas por el Registrador.

La oposición del Registrador a inscribir el Auto de 30 de Julio de 2010 pese a las órdenes y posteriores aclaraciones judiciales, supone la imposibilidad de inscribir el dominio de la finca a favor de la promovente, pues no existe posibilidad alguna de cumplir con las citaciones que exige el Registrador, y ello porque el Expediente de Dominio para la reanudación del tracto ha finalizado por resolución judicial firme hace ya 10 años, y además el propio Juzgado ha denegado expresamente realizar otras citaciones diferentes a las ya realizadas en la tramitación del Expediente.

Estamos ante una resolución judicial que el Registrador de la Propiedad imposibilita su cumplimiento, convirtiéndola en una resolución vacía e inútil carente de eficacia.

2. Ante el estado finalizado y firme del Expediente de Dominio y la oposición de la inscripción del Registrador, la única solución posible es la notificación mediante citaciones nominales por edictos realizadas por notario al efecto.

Si bien el Expediente de Dominio está concluido y firme, no debe olvidarse que dicho procedimiento judicial no tiene efectos de "cosa juzgada", y nada impide que cualquier titular registral, en el caso de que estuviera vivo, o sus herederos, a través de esas citaciones edictales pudieran iniciar el procedimiento declarativo que corresponda frente al título cuya inscripción se pretende si se considerasen perjudicados, salvaguardando así sus derechos e intereses.

El Expediente de Dominio fue iniciado y concluido antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, y efectivamente se tramitó íntegramente bajo la regulación anterior de la Ley Hipotecaria. Sin embargo, el Auto de 30 de julio de 2010 fue presentado ante el Registro de la Propiedad en varias ocasiones, la últimas con fecha 25 de febrero de 2019, y 9 de junio de 2020, por lo que el procedimiento inmatriculador se inició nuevamente una vez ya entrada en vigor la actual Ley 13/2015, y en consecuencia nada impide que pueda aplicarse dicha Ley dando validez a las notificaciones edictales realizadas por el Notario.

Segundo. Incumplimiento de la exigencia del art. 286 del Reglamento Hipotecario.

En relación con el art. 286 del Reglamento Hipotecario, resulta necesario mencionar la Resolución de 11 de Febrero de 1998 dictada por la Dirección General de Registros y del Notariado, en la que ya se afirmaba que la falta de expresión en el título presentado ante el Registrador de la solicitud explícita de los asientos cuya cancelación se pretende no constituye una violación del Principio de Rogación de nuestro sistema, pues la sola presentación en el Registro lleva implícita la solicitud de la práctica de todos los asientos que puedan practicarse siendo incumbencia del registrador la determinación de cuál sean estos.

Se trata de evitar con ello el excesivo rigor formal en el procedimiento registra: facilitando su agilidad, especialmente en relación con el trámite de la solicitud de inscripción. Así del art. 425 del Reglamento Hipotecario resulta con claridad que "presentado el título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento..." (RDGRN 20 enero 2012).

Dicha doctrina general es perfectamente compatible con la que sostiene que tratándose de una inscripción de documentos judiciales, debe especificarse que asientos deben ser objeto de cancelación. Como se ha reiterado especialmente en las Resoluciones de 29 febrero 2007, 1 abril 2011, y 21 noviembre 2012, todo documento que acceda al Registro y que pretenda alterar su contenido debe reunir los requisitos previstos en la legislación hipotecaria, y si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo que asiento o asientos han de ser objeto de cancelación.

Ahora bien, la RDGRN de 21 noviembre de 2012 ha afirmado que no debe caerse en un rigor formalista injustificado, y estando debidamente identificada en la Resolución judicial la finca a que se refiere el pronunciamiento, no cabe albergar duda sobre su alcance cancelatorio.

De hecho, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud pueden practicarse, siendo incumbencia del Registrador la determinación de cuáles sean éstos (RDGRN 11 febrero 1998).

La aplicación de dicha doctrina al caso que nos ocupa supone que el Auto judicial de 17 de septiembre de 2010 pese a ordenar únicamente las cancelaciones de dominio contradictorias a favor de D. B. R. A. y D.<sup>a</sup> M. D. P. P., es evidente el alcance cancelatorio de todas las posibles inscripciones de dominio contradictorias, pues dicha virtualidad se

deriva del propio Expediente de Dominio Judicial, y de la regulación del procedimiento seguido.

En definitiva, la rigurosa aplicación del art. 286 del Reglamento hipotecario conduce a situaciones de inejecución de resoluciones judiciales firmes, vulnerando los art. 117 y 118 de la Constitución Española, y los arts. 17 y 18 de la Ley orgánica del Poder Judicial.

Tercero. Incumplimiento del art. 9 Ley Hipotecaria por no aportar representación gráfica o alternativa de la finca segregada.

La exigencia de aportar representación gráfica o alternativa de la finca tal y como afirma el Registrador calificador se trata de un requisito de obligatorio cumplimiento a partir del 1 de noviembre de 2015, es decir, una vez entrada en vigor la nueva Ley 13/2015, por lo aplicando analógicamente el razonamiento del mismo con ocasión del incumplimiento de las citaciones edictales realizadas por el notario autorizante (Motivo Primero del presente escrito), la exigencia del art. 9 LH no tendría validez por aplicación de la Disposición Transitoria única de la actual Ley.

La finca segregada cuya inmatriculación se pretende ya se encuentra en el Catastro Inmobiliario como parcela independiente (parcela 645, del polígono 43), desde el año 2017, fecha en la que la promotora solicitó la modificación de los datos catastrales de la finca matriz, y aportó el correspondiente CD con representación gráfica georreferenciada de la finca que ahora se solicita, habiendo sido dicho defecto subsanado desde esa fecha.

No obstante, se aporta Certificado Catastral de la finca, así como CD con la representación gráfica de la misma a efectos inmatriculadores.

En conclusión, los motivos del Registrador por lo que acuerda suspender la inscripción del Auto judicial de 30 de julio de 2010 dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Oviedo, carecen de sustento en la regulación hipotecaria, así como en la doctrina unificada de esa Dirección General, motivo por los que debe dejarse sin efecto la referida calificación registral.»

#### IV

El registrador de la propiedad de Oviedo número 2, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 201, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria (en su redacción anterior a la Ley 13/2015 de 24 de junio); la disposición transitoria única de la Ley 13/2015 de 24 de junio; artículos 100 y 286 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de agosto de 2009, 26 de marzo de 2014, 29 de abril de 2015, 12 de febrero de 2016, 23 de mayo de 2016, 27 de abril de 2017, 7 de septiembre de 2017, 8 de enero de 2018, 22 de marzo de 2018 y 18 de septiembre de 2019.

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.

El registrador opone los siguientes defectos impositivos de la inscripción:

– Que no consta acreditado que en la tramitación de este expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido se haya cumplido con las citaciones a los titulares registrales de la finca.

– Que solamente se ordena la cancelación de la inscripción contradictoria de dominio a favor de los titulares registrales de la mitad de una cuarta parte indivisa de la finca, pero no de las restantes inscripciones de dominio contradictorias.



– Porque, implicando dicha reanudación una segregación, no se aporta representación gráfica georreferenciada catastral o alternativa de la finca segregada.

Son circunstancias relevantes para la resolución de este recurso las siguientes:

– La finca registral 3.376 de (...) se encuentra inscrita a favor de don V. R. F.; don V. del V. C.; don J. T. T., casado con doña N. T. D.; don M. A. V., casado con doña B. P.; don J. M. F. H., casado con doña R. R. R.; don B. R. A. y doña D. P. P.

– Del Fundamento segundo del auto judicial resulta que la promovente, doña M. F. G. R., adquirió una porción segregada de la citada registral por título de adjudicación de herencia al fallecimiento de doña M. D. R. P.

– En el auto se ordena la cancelación de la inscripción contradictoria practicada a favor de B. R. A. y M. D. P. P.

2. En primer lugar, en cuanto a los defectos primero y segundo, 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 al primer defecto, se refiere a la falta de citación de los titulares registrales. El recurrente alega que consta en el auto que «se acordó citar a las personas interesadas y convocar a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción mediante edictos que se fijaron en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y Juzgado de Oviedo, y se publicaron en el "Boletín Oficial del Principado de Asturias" a fin de que en el término de 10 días pudieran comparecer en el expediente»; que en el concepto «personas ignoradas a quienes pudiese perjudicar la inscripción» se engloba a todos los titulares registrales de la finca así como sus herederos; y que la inscripción tiene más de treinta años. Asimismo, expone que el propio Juzgado ya complementó el auto añadiendo que «los titulares registrales son las personas fallecidas de las que el promovente heredó sus bienes, no siendo por tanto realizar las citaciones, no existiendo otros coherederos a los que notificar la existencia del presente procedimiento». Finalmente, para subsanar el defecto advertido, se han efectuado notificaciones nominales por edictos realizadas por notario con posterioridad al procedimiento judicial.

4. 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 resultan de todo punto improcedentes las consideraciones previas del recurrente con afirmaciones tales como que «huelgan todas las alegaciones del Registrador respecto a si se han cumplido o no las exigencias legales del procedimiento» o que «el Registrador ha de estar y pasar por tales declaraciones y practicar la inscripción solicitada, pues de lo contrario, el Registrador interferiría en el fundamento de la resolución judicial y realizaría una actividad jurisdiccional que no le corresponde».

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».

5. 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).

6. En el presente caso consta en el hecho segundo del auto que «por diligencia de fecha 14-11-07 se dio traslado de la misma al Ministerio Fiscal, acordándose citar a las personas interesadas y convocar a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción, mediante edictos (...)». En el fundamento primero se afirma que «se han cumplido en la tramitación del expediente las formalidades legales, citándose en forma a todos los en él interesados, y publicándose los correspondientes edictos convocando a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción (...)». En diligencia de adición de fecha 15 de mayo de 2013, expedida por el Secretario Judicial, se expresa «que la titular registral es la persona fallecida de las [sic] que la promovente M. F. G. R. heredó dicha finca, no siendo por tanto necesario realizar la citación, no existiendo otros coherederos a los que notificar la existencia del presente procedimiento». Asimismo, en Auto de 22 de enero de 2014, dictado por don Miguel Antonio del Palacio Lacambra, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Oviedo, se reitera el contenido de la anterior diligencia de adición para complementar el Auto de 30 de julio de 2010.

Sin embargo, del relato de la cadena de titulares que consta en el fundamento segundo del auto, se revela una incongruencia entre esta afirmación y las titularidades que figuran vigentes en el registro, tal y como expone el registrador en su calificación. En efecto, la persona de la que adquiere por herencia la promovente (según afirman las resoluciones judiciales enumeradas) no coincide con los titulares registrales vigentes.

Por ello, del tenor de las resoluciones judiciales aportadas no puede deducirse que todos los titulares registrales hayan sido citados en forma alguna.

Y sin que esta omisión pueda suplirse con notificaciones notariales efectuadas con posterioridad al procedimiento, las cuales carecen de amparo legal alguno y ningún efecto pueden surtir en un procedimiento judicial ya finalizado por resolución firme.

7. Sobre la alegación del recurrente acerca de que, constanding fallecidos los titulares, 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.

Además, en el caso concreto de este expediente, algunas de las inscripciones contradictorias datan de fechas que no permiten afirmar que haya transcurrido un plazo que permita evidenciar el fallecimiento de los titulares registrales (las dos últimas son de 1.943 y 1.953).

En definitiva, el defecto debe confirmarse ya que no resulta que el juez haya acordado la notificación en forma genérica por fallecimiento de quienes figuran como

cotitulares, a los que ni siquiera se alude. 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».

Procede, por todo lo expuesto, confirmar la calificación en este punto.

8. El segundo defecto es relativo a que el mandato de cancelación de la inscripción contradictoria sólo se refiere a determinados titulares registrales.

El artículo 286 del Reglamento Hipotecario dispone «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 (...)».

En relación a este precepto, esta Dirección General ha tenido la ocasión de pronunciarse en la resolución de 7 de marzo de 1979, en la que se afirmó «que la tramitación de un expediente de dominio, al objeto de reanudar el tracto sucesivo interrumpido lleva implícito, por parte del solicitante la petición de que se cancelen las inscripciones contradictorias que estuvieren vigentes, ya que la finalidad primordial pretendida por el peticionario es la de que si aparece justificado su dominio sobre el inmueble, se dicte por el Juez a través del procedimiento regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, el correspondiente Auto, que consentido o confirmado, será título bastante para la nueva inscripción, siempre que se den las circunstancias del artículo 202 de la misma Ley» y «que, a diferencia de este artículo 202 de la Ley, que no establece ningún requisito sobre el particular, el Reglamento Hipotecario al desarrollar este precepto legal, impone en su artículo 286 un rigor formal excesivo, y quizá no totalmente justificable, dadas las garantías de que aparece rodeado el procedimiento, debido a su carácter judicial, que el Auto ordene expresamente, además de la inscripción de dominio a favor del actor, la cancelación de aquellas inscripciones que le sean contradictorias, así como que se han observado los requisitos exigidos y la forma en que se practicaron las citaciones prescritas». A pesar de estas afirmaciones, tanto en esta resolución citada como en la posterior de 26 de marzo de 2014 se estimó exigible el cumplimiento de la formalidad por el hecho de estar prevista reglamentariamente.

Lo que sucede en el caso que nos ocupa no es que se haya omitido tal exigencia reglamentaria, sino que la misma sólo alude a los titulares registrales de cierta participación indivisa de la finca, omitiendo mencionar a los demás, pero refiriéndose al propio tiempo al dominio de la totalidad de la finca. Ello plantea dudas sobre la operación a practicar, o incluso si el procedimiento comprende tales participaciones omitidas, lo cual enlaza con el primer defecto ya analizado.

Tal indeterminación o incongruencia no puede ser suplida, como pretende el recurrente, por suposiciones o conjeturas acerca de qué titularidad debe ser cancelada, más aún cuando no consta acreditada, según se ha expuesto, la notificación a todos los titulares registrales.

9. Por último, procede abordar el defecto relativo a la falta de aportación de la representación gráfica georreferenciada de la finca. Alega el recurrente que tal requisito no es aplicable atendiendo a la Disposición Transitoria única la actual Ley 13/2015, de 24 de junio.

Esta Dirección General ha reiterado en numerosas ocasiones (cfr. «Vistos») cuál haya ser el régimen aplicable a supuestos como el de la segregación aquí planteado y otros análogos (división, agrupación o agregación) cuando el asiento de presentación se practique tras la entrada en vigor, el día 1 de noviembre de 2015, de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015.

La novedad esencial que introduce la reforma en esta materia estriba en que conforme al nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la inscripción habrá de contener, necesariamente, entre otras circunstancias, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Respecto al ámbito temporal de aplicación de la nueva norma, cabe recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la segregación o división (vid. Resolución de 23 de julio de 2012 y 2 de abril de 2014), son actos jurídicos de carácter estrictamente registral y, por tanto, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior.

Además, los documentos públicos que, conteniendo actos de agrupación, agregación, división o segregación, se hubieran otorgado antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, no pueden acogerse, pues no están contempladas en ella, a la excepción prevista en la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, la cual se refiere únicamente a que los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria (entre los que claramente no cabe entenderse incluido el mero otorgamiento de documentos público de agrupación o división de terrenos) 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.

Por tanto, es forzoso concluir que todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, en el que se formalice una división o agrupación de finca, incluyendo las subespecies registrales de la segregación y la agregación, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015, habrá de cumplir con la exigencia legal de aportación preceptiva, para su calificación e inscripción, de la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte.

En este punto cabe aclarar que en el caso que nos ocupa no se discute que el auto con el que finaliza el expediente de dominio sea inscribible conforme a la normativa anterior. Es la operación de segregación la que debe cumplir los requisitos de inscripción vigentes, destacando que tal operación no se formaliza ni documenta propiamente en el procedimiento judicial, sino en la documentación previamente otorgada que le sirve de sustento.

Por tanto, procede confirmar la calificación también en cuanto a este extremo, sin que pueda tomarse en consideración representación gráfica que con el fin de subsanar el defecto se aporta junto al escrito de recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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