

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6924** *Resolución de 18 de marzo de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Pina de Ebro a expedir la certificación y practicar la anotación preventiva correspondiente en relación con expediente de reanudación del tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por don Fernando Pascual Ruiz Morollón, notario de Fuentes de Ebro, contra la negativa de la registradora de la Propiedad interina de Pina de Ebro, doña Lourdes Cosano Arjona, a expedir la certificación y practicar la anotación preventiva correspondiente en relación con expediente de reanudación del tracto sucesivo.

#### Hechos

I

En el Registro de la Propiedad de Pina de Ebro se presentó acta de requerimiento del expediente para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido autorizada el día 25 de junio de 2020 por el notario de Fuentes de Ebro, don Fernando Pascual Ruiz Morollón, con el número 326 de protocolo, junto al acta de rectificación y complementaria autorizada por el mismo notario el día 28 de agosto de 2020, con el número 474 de protocolo.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Pina de Ebro, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 573 del año: 2020.  
Asiento n.º: 2.575 Diario: 42.  
Presentado el 14/07/2020 a las 15:00.  
Presentante: Ruiz Morollón, Fernando Pascual.  
Interesados: don M. B. G. B., doña M. I. G. A.  
Naturaleza: Escritura pública.  
Objeto: reanudación tracto sucesivo.  
Protocolo n.º: 326/2020 de 25/06/2020.

Notario: Fernando Pascual Ruiz Morollón, Fuentes de Ebro

Resolución adoptada: Calificado con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se ha acordado la suspensión de la inscripción solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Se presenta en el Registro de la Propiedad acta de requerimiento del expediente para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido el 14 de julio de 2010. Fue calificada negativamente el 3 de agosto de 2020.

Se presenta acta de rectificación y complementaria de la anterior con fecha 28 de agosto de 2020.

En el acta de requerimiento del expediente para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido se hace referencia como título de adquisición la compraventa en documento privado del año 1979, citándose que antes de dicha venta la finca pertenecía a los vendedores por concentración parcelaria en virtud de acta de protocolización de la

reorganización de la propiedad de fecha diez de julio de 1989, la cual consta inscrita en dos de enero de 1990. Por ello se aprecia una contradicción entre las fechas indicadas, pues si los citados vendedores adquirieron el dominio de la finca desde la última fecha, no pudieron venderla con anterioridad al no pertenecerle.

Con posterioridad consta también inscrito otro título en el Registro de la Propiedad, el cual es el de herencia de una doceava parte indivisa de la finca, por lo que hay dos títulos inscritos con fecha posterior a la del título de adquisición alegado.

En el acta de rectificación complementaria se manifiesta que la finca fue inscrita por error en virtud del acta de protocolización de la reorganización de la propiedad de la zona de concentración parcelaria de Quinto de Ebro y del plano general de la misma expresando Don M. B. G. B. y Doña M. I. G. A. que “los vendedores de esta finca la aportaron involuntariamente a la concentración parcelaria, pese a que estos vendedores ya la habían vendido con anterioridad a la concentración”.

Los mismos manifiestan a su vez que respecto del segundo título inscrito de herencia y aludido con anterioridad “desconocen el motivo por el que doña M. L. M. M., don S. P. M., doña L. P. M. y don J. L. P. M. incluyeron en la herencia de su esposo y padre don J. P. B. la doceava parte indivisa de la parcela; cuando su esposo y padre ya había vendido esa parte en vida”.

En dicho acta se expone la extraordinaria dificultad de formalización de la primera transmisión con elevación a público del documento privado así como la imposibilidad de localizar a la mayoría de los herederos de la parte vendedora por haber éstos fallecido y se fundamentan doctrinal y jurisprudencialmente múltiples argumentos que apoyan la tramitación del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido con la finalidad de permitir que tales obstáculos sean solventados y poder obtener la reanudación del tracto interrumpido.

Sin embargo, lo que ocurre en el presente caso es que no se da el supuesto de hecho de interrupción del tracto sucesivo para cuya reanudación está regulado tal procedimiento, sino que tal y como se expone en el acta complementaria presentada, se alude a que las inscripciones posteriores al título de adquisición alegado son contradictorias con el mismo por errores en los citados títulos, según manifiestan los comparecientes.

Es por ello que pretender acudir al expediente del artículo 208 LH para intentar rectificar los asientos del registro por errores cometidos en los títulos cuando la vía que se debería seguir es la de la rectificación de errores por tal causa sería contrario a los principios registrales de prioridad registral, tracto sucesivo, legitimación registral y presunción de validez y exactitud de los asientos, los cuales son las bases del sistema registral.

Por tanto, la vía adecuada para obtener la inscripción en el Registro sería no la reanudación del tracto sino la rectificación del Registro por algunos de los cauces que la legislación hipotecaria prevé al efecto, los cuales serían o bien obtener el consentimiento de los titulares registrales o en caso de haber fallecido éstos sus herederos, acreditando la defunción y la condición de herederos, o bien acudiendo al oportuno procedimiento judicial en que dichos titulares o sus herederos sean demandados a fin de obtener sentencia firme en juicio declarativo en que se reconozca tal rectificación. Así lo establece el artículo 40 de la Ley Hipotecaria en su apartado d):

“d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio.

La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive.

En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.”

Todo ello conforme a los Artículos 213 y siguientes de la Ley Hipotecaria en lo relativo a la rectificación de asientos que traigan causa en error en el título y concordantes del Reglamento Hipotecario, artículos 18, 20, 17, 38 de la LH, principios registrales de prioridad, tracto sucesivo, legitimación y presunción de validez y exactitud. Es reiterada la doctrina de la DGSJFP en el sentido de concretar cuál es el supuesto de hecho de interrupción de tracto en que procede acudir al expediente del artículo 208 de la LH, el cual tiene como finalidad suplir el título formal pero no el material de adquisición, exigiéndose la justificación de las transmisiones entre el titular registral y el que promueve el expediente, pero no la rectificación del Registro por causa de error en los títulos cuando han accedido al Registro los mismos (Resolución de 20 de septiembre de 2019). El Centro Directivo también ha hecho hincapié en múltiples resoluciones como la de 23 de mayo de 2016 en el carácter excepcional del expediente de reanudación del tracto, confiriéndose al registrador facultades de calificación en la averiguación de la verdadera interrupción del tracto.

Contra la calificación registral podrá (...)

Pina de Ebro, a dieciocho de septiembre del año dos mil veinte.–El Registrador. Fdo: Lourdes Cosano Arjona.»

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad interino de Ateca, don Borja Oliveri Guilarte, quien confirmó, el día 4 de noviembre de 2020, íntegramente la calificación inicial.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Fernando Pascual Ruiz Morollón, notario de Fuentes de Ebro, interpuso recurso el día 30 de diciembre de 2020 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Visto:

– Acta de requerimiento del expediente para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido por mí autorizada en Quinto, como notario de Fuentes de Ebro, el día veinticinco de junio de dos mil veinte, bajo el número trescientos veintiséis de mi Protocolo.

– Acta de rectificación y complementaria por mí autorizada en Fuentes de Ebro el día veintiocho de agosto de dos mil veinte, bajo el número cuatrocientos setenta y cuatro de mi Protocolo.

– Nota de calificación firmada por la señora registradora de la propiedad interina de Pina de Ebro doña Lourdes Cosano Arjona el día dieciocho de septiembre de dos mil veinte, “suspendiendo la inscripción” (denegando la práctica de la anotación preventiva y la expedición de la certificación).

– Confirmación en sustitutoria de la nota de calificación, firmada por el señor registrador de la propiedad de Ateca don Borja Oliveri Guilarte el día cuatro de noviembre de dos mil veinte, notificada a mí como notario autorizante el día diecisiete de diciembre de dos mil veinte.

**Fundamentos de hecho:**

La finca descrita pertenece en pleno dominio y con carácter consorcial a don M. B. G. B. y doña M. I. G. A. por compraventa a los titulares registrales o a sus causahabientes, en virtud de compraventa en documento privado, según original del resguardo de ingreso en la entidad Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Zaragoza, Aragón y Rioja; el vendedor don M. P. B., el día siete de marzo de mil novecientos setenta y nueve. Exhiben al notario el original del resguardo de ingreso, extendido en un pliego de papel común del que se dedujo fotocopia que incorporé al acta.

Antes de la venta en documento privado, la finca pertenecía en pleno dominio a los vendedores doña P. P. D., en cuanto a tres doceavas partes indivisas, don J. P. D., en cuanto a tres doceavas partes indivisas, doña R. P. D., en cuanto a tres doceavas partes indivisas, don M. P. B., en cuanto a una doceava parte indivisa, don J. P. B., en cuanto a una doceava parte indivisa, y a don J. P. B., en cuanto a la restante una doceava parte indivisa.

La finca fue inscrita por error, posteriormente, en la concentración parcelaria, en virtud del acta de protocolización de la de reorganización de la propiedad de la zona de concentración parcelaria de Quinto de Ebro (Zaragoza) –regadío– y del plano general de la misma, autorizada por la que fue notaria de Fuentes de Ebro doña Ana-Isabel Valdivielso Gago el día diez de julio de mil novecientos ochenta y nueve, número doscientos veintidós de su Protocolo.

Los vendedores de esta finca la aportaron involuntariamente a la concentración parcelaria, pese a que estos vendedores ya la habían vendido con anterioridad a la concentración.

**Fundamentos de Derecho:**

I. Extraordinaria dificultad. don M. B. G. B. y doña M. I. G. A. alegan y justifican en ambas actas las dificultades extraordinarias que reviste la obtención de la titulación ordinaria en su caso, una extraordinaria dificultad que daría lugar a formalismos inadecuados y que los comparecientes consideran sumamente difícil, que no puede ser, o imposible. Lo justifican del modo siguiente:

– La formalización de la primera transmisión con la elevación a público del documento privado en este caso es imposible.

– Extraordinaria dificultad para la elevación a público, pues es imposible acreditar la condición e identidad de los herederos. Tampoco cabe la rectificación de los asientos intermedios porque en este caso ni existen ni pueden existir los títulos intermedios. Personas cuyos padres ya ni eran propietarios de esa parcela cuando fallecieron no van a aceptar una herencia y adjudicarse una finca cuyos padres vendieron hace más de cuarenta años. En primer lugar porque no se puede heredar lo que ya no pertenece al causante y en segundo lugar por otras razones (fiscalidad, honorarios notariales y registrales, posibilidad de incurrir en falsedad en el documento público, conflictos familiares...). Ello daría lugar indudablemente a formalismos inadecuados, innecesarios y que los requirentes rehúyen.

– Consta en el acta que los titulares registrales que sí que viven ya han mostrado su predisposición a comparecer en el expediente y ratificar todo lo acontecido de que han tenido conocimiento desde el año mil novecientos setenta y nueve. Esta circunstancia solo puede tener lugar si se expide la certificación y se practica la anotación preventiva.

– Doña P. P. D., don J. P. D., doña R. P. D., don M. P. B. y don J. P. B. ya han fallecido, como quedó debidamente justificado en la primera acta. Muchos de sus herederos se desconocen, pueden haber renunciado a las herencias, no desean acreditar ni su condición de herederos ni su identidad o no viven en Aragón o en España.

– Extraordinaria dificultad para la elevación a público del documento privado de compraventa de fecha siete de marzo de mil novecientos setenta y nueve, al haber fallecido la mayoría de los firmantes y ser imposible localizar a la mayoría de los

herederos de la parte vendedora. Dicen las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19/09/2012, 07/12/2012, 24/03/2015 o 13/07/2017 (entre otras) que “se admite el expediente para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido cuando la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, que daría lugar a formalismos inadecuados”.

– “Se admite el expediente para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido cuando ya no está en manos del actual titular subsanar las deficiencias formales del primero de ellos por la vía del artículo 1.279 del Código Civil” (RDGRN 28/04/2016).

– Los promotores del expediente hoy comparecientes habían adquirido en documento privado de los titulares registrales o de herederos de titulares registrales. “Se entiende que existe extraordinaria dificultad en la reanudación del tracto, aludiendo a la antigüedad del documento de compra y al fallecimiento desde entonces de titulares registrales y de algunos herederos de los mismos” (RDGRN 07/12/2012). El documento de compra tiene en este caso más de cuarenta años.

– “Se admite el acta del artículo 208 LH como medio para reanudar el tracto en un supuesto en el cual, pese a no haber verdadera interrupción del mismo, existe una extraordinaria dificultad para obtener la titulación ordinaria de la herencia de la titular: ciertamente, no resulta acreditado que el cónyuge fuese el único heredero, pero habiendo pasado más de cien años desde el fallecimiento, se han cumplido los trámites de publicación y no ha comparecido ningún heredero, por todo lo cual le resulta imposible localizar a los herederos de la titular registral” (RDGRN 18/10/2017).

La nota de calificación impugnada ni siquiera entra a valorar esta cuestión.

II. Declaración de notoriedad de la extraordinaria dificultad. Atendidas todas las justificaciones hechas por los comparecientes y las pruebas documentales aportadas en ambas actas, yo como notario autorizante hago constar mi juicio de conjunto de que efectivamente queda acreditada por notoriedad la extraordinaria dificultad en que se funda el requerimiento y a la que se hace completa referencia en el mismo y en los documentos aportados. Consta literalmente lo siguiente: “Declaro ser notoria la extraordinaria dificultad en este caso, como base doctrinal y jurisprudencial para una futura y posible reanudación del tracto sucesivo interrumpido (en su caso) de la finca descrita en el requerimiento.”

Esta declaración es firme y eficaz por sí sola e inscribible donde corresponda, sin ningún trámite o aprobación posterior. Además, como documento público hace prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenta (la extraordinaria dificultad). Artículos 198 del Reglamento Notarial y concordantes y artículos 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y concordantes.

La nota de calificación impugnada ni siquiera entra a valorar esta cuestión.

III. Cita doctrinal y jurisprudencial. “El expediente todavía no se ha tramitado, con lo que difícilmente se cuenta con los elementos de juicio suficientes para poder llevar a cabo la función calificadora, amén de sustraer al notario su función y al interesado su derecho a que se tramite un procedimiento reglado con todas las garantías” (RDGSJyFP 02/07/2020).

– “La existencia de una extraordinaria dificultad para otorgar la documentación subsanaría la falta de tracto, según las resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, 24 de marzo de 2015 y 28 de abril de 2016” (RDGSJyFP 02/07/2020).

– “La registradora hace bien en advertir que a su juicio no se reúnen los requisitos para la tramitación del expediente, si bien eso no debe impedir la expedición de la certificación. El notario así podrá finalizar la tramitación ante los obstáculos advertidos por el registrador, o seguir su tramitación, pudiendo entonces aportar pruebas o justificación suficiente de la procedencia del expediente que desvirtúen en su caso las dudas del registrador” (RDGSJyFP 02/07/2020).

– “Mientras no finalice el expediente y se expida en su caso acta de acreditación de la reanudación del tracto, no podrán valorarse todos los elementos de prueba objeto de

calificación, debiendo entretanto procederse a la expedición de la certificación, con las salvedades y advertencias que considere la registradora conveniente realizar” (RDGSJyFP 02/07/2020).

– “Se solicita la expedición de certificación registral de dos apartamentos” (RDGSJyFP 02/07/2020). Presumiblemente, el valor económico de dos apartamentos en la comunidad autónoma de Canarias es muy superior al de la finca rústica contenida en el acta que se complementa, no obstante, la protección del derecho de propiedad que siempre debe otorgarse por parte de los garantes de la seguridad jurídica preventiva y con independencia del valor económico.

– “Es un medio excepcional, que solo procede cuando hay verdadera interrupción del tracto, es decir, cuando la inscripción de una adquisición no se puede basar inmediatamente en el derecho del titular registral” (RDGRN 08/03/2017).

– “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” (RDGRN 10/04/2019).

– “En el caso resuelto, la única transmisión carente de documentación pública es una venta privada realizada en 1945 por uno de los titulares registrales y, en lugar de la otra titular, por quienes afirmaron ser hijos de ambos. Es doctrina consolidada la que admite el expediente de reanudación en aquellos casos en que, aun no habiendo verdadera interrupción del mismo, el promotor no ha adquirido del heredero único o de todos los herederos del titular y además, existe extraordinaria dificultad para la obtención de la titulación ordinaria, lo que daría lugar a formalismos inadecuados. Así, no consta acreditado que los otorgantes de la venta privada fuesen todos los herederos de la titular registral fallecida, los cuales no han comparecido a pesar de las publicaciones legales y son imposibles de localizar según el promotor, quien además carecería de acción directa frente a los herederos no transmitentes. Se admite la inscripción de la reanudación del tracto” (RDGRN 24/03/2015).

– El documento privado de compraventa presentado no es un contrato verbal. El documento que acredita su adquisición fue presentado ante el notario. No se invocó una simple adquisición por contrato verbal, sino que se justificó que se pagó el precio en su día. Simplemente, no se hizo en escritura pública y hoy es imposible la elevación.

La nota de calificación impugnada no valora estos criterios y cita doctrina ya superada y antigua.

IV. Posibles alternativas. ¿Qué opciones quedan a los requirentes? ¿Ni siquiera tienen opción de notificar y de que puedan oponerse, en su caso, las personas que vayan a ser citadas y, en su caso, oídas en el expediente? ¿Hay una alternativa judicial real en estos casos?

En mi opinión, los comparecientes no tienen alternativa judicial. Tras la Ley 13/2015 de 24 de mayo de reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro, desaparece la doble posibilidad de reanudar el tracto sucesivo interrumpido, acudiendo bien a la vía judicial o bien a la vía notarial. Se establece una única posibilidad de reanudar el tracto sucesivo interrumpido a través del notario. La finalidad principal de esta reforma es desjudicializar los procedimientos de jurisdicción voluntaria, como señala la exposición de motivos de la Ley 13/2015, que manifiesta en su parágrafo IV que: “Las modificaciones que se introducen en los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria tienen como objeto, por una parte, la desjudicialización de los mismos, eliminando la intervención de los órganos judiciales sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva, que siempre cabrá por la vía del recurso, y por otra parte, su modernización, sobre todo en las relaciones que han de existir entre notarios y registradores y en la publicidad que de ellos deba darse.

La nota de calificación impugnada ni siquiera entra a valorar esta cuestión.»

V

La registradora de la Propiedad interina de Pina de Ebro, doña Lourdes Cosano Arjona, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 17, 18, 38, 40, 198, 203 y 208 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 1990, 30 de mayo de 1998, 13 de abril de 1999, 4 de enero de 2002, 15 de noviembre de 2003, 24 de febrero de 2006, 11 de julio de 2008, 19 de abril, 24 de julio y 19 de septiembre de 2012, 25 de julio de 2014, 29 de abril de 2015 y 31 de enero y 13 de julio de 2017, y Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 5 de junio de 2020.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa de la registradora de Pina de Ebro a expedir la oportuna certificación y practicar anotación preventiva en virtud de un acta de inicio de expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, concurriendo las siguientes circunstancias:

– Los promotores del expediente fundamentan su titularidad en un contrato privado suscrito con los titulares registrales en el año 1979.

– La finca aparece inscrita en cuanto a once doceavas partes indivisas a nombre de los vendedores por título de concentración parcelaria, en virtud de acta de protocolización de la reorganización de la propiedad de fecha 10 de julio de 1989, la cual consta inscrita en 2 de enero de 1990. La doceava parte restante consta inscrita con posterioridad a favor de los herederos de uno de los que aparece como vendedor en el documento privado.

– La registradora se opone a la expedición de la certificación y a la práctica de la anotación preventiva por considerar que se trata de un supuesto, no de interrupción del tracto sucesivo, sino de rectificación del Registro, dado que las inscripciones vigentes son posteriores al contrato privado que los promotores del expediente alegan como título de adquisición.

– En el acta de iniciación del expediente se manifiesta que tanto la inscripción de la concentración parcelaria como la de la herencia posterior de una doceava parte indivisa, se practicaron por error, y que en el presente caso concurren una serie de circunstancias que hace imposible la elevación a público del referido contrato privado, siendo la única alternativa la tramitación del expediente de reanudación de tracto sucesivo.

2. Dispone el artículo 208 reglas primera y segunda de la Ley Hipotecaria que la reanudación del tracto sucesivo interrumpido se realizará en expediente tramitado con arreglo a las siguientes reglas:

«Primera. No se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada.

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

1.ª Se iniciará el expediente mediante escrito en el cual, junto a la descripción de la finca, se expresará la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase, y al que deberán acompañarse los documentos prevenidos en la letra a) de la regla segunda del apartado 1 del referido artículo.

2.<sup>a</sup> Deberán aportarse por el interesado, junto con los documentos que acrediten su adquisición, aquellos otros de los que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición.

3.<sup>a</sup> Junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos.

4.<sup>a</sup> Cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal.

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

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

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

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

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

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

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



4. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por una triple razón:

a) porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), dicho auto puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias;

b) porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento (téngase en cuenta que en el supuesto de hecho que ha provocado el presente la finca consta inscrita a nombre de un titular casado), y de ahí que el propio artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios, y

c) porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se posibilita la inscripción en virtud de un auto que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado y que tal auto recae en un procedimiento en el que puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1218 y 1225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 201, reglas 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>, de la Ley Hipotecaria).

Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.).

Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concorra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción.

5. En este sentido hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo sobre inaplicación del expediente de dominio cuando no hay propiamente interrupción del tracto sucesivo. No puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente han adquirido su derecho directamente del titular registral o de sus herederos. Así lo confirma en la actualidad la regla primera del artículo 208 de la Ley Hipotecaria antes transcrito.

La Resolución de 24 de julio de 2012, dice expresamente: «de ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio, cuando el promotor sea causahabiente del titular registral o adquirente directo del citado causahabiente ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo precedente es aportar los títulos intermedios».

En el mismo sentido la Resolución de 29 de abril de 2015 indica que el expediente de dominio no cabe (como ya destacó la Resolución 30 de mayo de 1988) cuando el problema a solventar no es el de reanudación de tracto, «sino el de la falta de acreditación suficiente del acto transmisivo a favor del recurrente (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), o el de falta del título formal adecuado para la inscripción. Tales deficiencias no pueden superarse por medio de un expediente de dominio para reanudar el tracto, sino a través del reconocimiento y pública documentación de dicho acto, voluntariamente

otorgados por el transferente o sus herederos (cf. artículo 20 de la Ley Hipotecaria) o mediante la debida declaración judicial de su existencia obtenida en juicio contradictorio correctamente entablado, que asegure convenientemente la tutela jurisdiccional del derecho del transmitente (artículos 24 de la Constitución Española y 40 de la Ley Hipotecaria)».

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

En este punto debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012 o 24 de marzo de 2015 y 13 de julio de 2017) que admite el expediente de dominio, incluso en aquellos casos donde no hay verdadera ruptura de tracto, cuando la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, que daría lugar a formalismos inadecuados.

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

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

7. En el caso objeto de este expediente la registradora no plantea un problema sobre si existe o no verdadera interrupción del tracto sucesivo.

El motivo que sustenta su negativa a expedir la certificación y practicar la anotación preventiva consiste en que lo que se pretende es una rectificación del Registro como consecuencia del acceso indebido de dos títulos.

En efecto, después de la venta en documento privado que los promotores del expediente alegan como título de dominio, han tenido acceso al Registro dos títulos posteriores: un acta de concentración parcelaria y una escritura de herencia, esta última respecto a una doceava parte indivisa.

Aunque el recurrente afirma que dichas inscripciones se produjeron por error, el principio de legitimación registral implica que los asientos del Registro se encuentren bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud por medio de una resolución judicial firme. Igualmente, el principio de prioridad registral a que se refiere el artículo 17 de la Ley Hipotecaria supone que, inscrito o anotado un título, no pueda inscribirse o anotarse otro presentado con posterioridad que se le oponga o sea incompatible.

Cuando se produce una inexactitud en el Registro por el acceso a los libros registrales de títulos que supuestamente no han debido inscribirse, ha de estarse a lo

establecido en la letra d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria: «Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial».

Por todo ello, en el presente caso, según se desprende de todo lo expuesto, antes de plantearse una eventual reanudación de tracto sucesivo, ya sea mediante la elevación a público del documento privado de compra, ya sea a través de un expediente de reanudación si es que se acredita la concurrencia de circunstancias extraordinarias que, conforme a la doctrina de este Centro Directivo, permitan acudir a este procedimiento aunque no haya verdadera interrupción del tracto, ha de procederse a la rectificación de los asientos registrales que, según lo manifestado por el recurrente, se han extendido indebidamente en los términos expuestos.

Procede, en consecuencia, confirmar la calificación impugnada.

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

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