

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

4478 *Resolución de 31 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Corcubión-Muros, por la que se deniega el inicio de un expediente previsto en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria respecto de una finca.*

En el recurso interpuesto por don B. C. L. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Corcubión-Muros, doña María Belén Avanzini Antón, por la que se deniega el inicio de un expediente previsto en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria respecto de una finca de Mazaricos.

Hechos

I

Mediante acta de reanudación de tracto sucesivo interrumpido otorgada el día 5 de julio de 2022 ante doña Carmen Temperán Isorna, notaria de Outes, con el número 392 de protocolo, se iniciaba el expediente para reanudar el tracto sucesivo interrumpido respecto de la finca registral número 9.502 de Mazaricos.

II

Presentada dicha acta, a efectos de expedir certificación conforme a lo previsto en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria en relación con lo dispuesto en el artículo 203 de la misma ley, en el Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don P. A. G., el día 22/09/2022, bajo el asiento número 1890, del tomo 58 del Libro Diario y número de entrada 6498, que corresponde al documento otorgado por la Notario de Outes Doña Carmen Temperán Isorna, con el número 391/2022 de su protocolo, de fecha 05/07/2022, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho:

El acta de reanudación de tracto sucesivo interrumpido antes mencionado fue presentado por la notario autorizante bajo el asiento 1312 del Diario 58 habiendo sido objeto de calificación negativa por no existir interrupción de tracto sucesivo el 26 de julio pasado.

La notario hace constar la recepción de la calificación y posteriormente la comparecencia del requirente desistiendo de dicho asiento.

Ahora se presenta el acta por Don P. A. G. expresando que se expida la certificación correspondiente al artículo 203 y 208 LH.

El acta hace referencia a la finca 9502 de Mazaricos que consta inscrita a favor de:

Don J. C. S., 9/30.

Doña M. T. G. 15/30.

A., S. y D. C. S. 2/30 para cada uno.

El promotor del expediente aporta como título de propiedad escritura de publica otorgada ante el notario de Santa Comba Don Héctor Ramiro Pardo García el 27 de abril de 1993 número 381 de protocolo en que se efectúan operaciones particionales de las herencias de los titulares registrales.

En dicha escritura comparecen los herederos de Don J. y Doña M. aportando sus títulos sucesorios, certificados de defunción y últimas voluntades y el promotor del expediente, cesionario de los derechos hereditarios de los herederos de los demás titulares registrales.

Se expresa por manifestación que los cedentes de derechos hereditarios en las escrituras que se acompañan (algunas copia simple) son los herederos de los titulares registrales, Don A., S. y D. si bien no se aporta certificado de últimas voluntades ni títulos sucesorios de los causantes tal como señala la notario autorizante.

Con todo ello:

1. No existe interrupción de tracto sucesivo en tanto el promotor del expediente adquiere por herencia de los titulares registrales tal y como resulta de la documentación presentada.

No procediendo, por tanto, la tramitación del expediente si no la inscripción del título que corresponda.

La existencia de defectos en los títulos no es causa que justifique la tramitación del expediente solicitado y por tanto, el señalamiento en el mismo de que no se aportaron certificados de últimas voluntades ni títulos sucesorios en el momento del otorgamiento del título correspondiente no implica la existencia de tracto interrumpido.

En el expediente se señala la existencia extrema dificultad para obtener la inscripción, si bien la obtención de certificados de últimas voluntades y títulos sucesorios que procedan no implican, de por sí, tal dificultad extraordinaria.

Todo ello resulta del artículo 208 LH según el cual “La reanudación del tracto sucesivo interrumpido se realizará en expediente tramitado con arreglo a las siguientes reglas: siendo la “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”.

2. Además en relación a los títulos presentados las escrituras de cesión de derecho hereditarios de 6 de marzo de 1991 protocolo 363 y 367 son copias simples y no copia autorizada y no se aporta la escritura de renuncia reseñada en la escritura de partición. Artículo 3, 14, 16 Lh y 33 y 76 y ss RH.

3. No consta legitimación del presentante para la solicitud de la certificación registral del procedimiento del artículo 203 y 208 LH al tratarse de un expediente y procedimiento notarial.

Conforme al artículo 208 LH el procedimiento se tramitará conforme lo previsto en el artículo 203 de la misma, este artículo prevé que el notario remitirá “copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación”.

Continúa el artículo 203 LH señalando “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”.

Habiéndose remitido tal calificación negativa que se ha incorporado al expediente debe aclararse si la notario da por archivado, o no, el mismo conforme a lo previsto en dicho artículo.

Además, la certificación que en su caso se expida puede contener datos de carácter personal como domicilio para notificaciones que deben ser remitidos a la notario autorizante en el seno del expediente legalmente previsto sin que el presentante sea competente para ello.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley Hipotecaria.

Contra la anterior nota de calificación (...)

Corcubión, a 13 de octubre 2022 La Registradora (firma ilegible), Fdo.: María Belén Avanzini Antón».

III

Contra la anterior nota de calificación, don B. C. L. interpuso recurso el día 8 de noviembre de 2022 mediante escrito en el que indicaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero. La finca objeto del expediente, que radica en el término municipal de Mazaricos (A Coruña), perteneciente al distrito hipotecario del Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros, figura inscrita a favor de las siguientes personas:

- Don J. C. S., a quién pertenecen 9/30 avas partes del pleno dominio, con carácter privativo, por título de adjudicación.
- Doña M. T. G., a quién pertenecen 15/30 avas partes del pleno dominio, con carácter privativo, por título de adjudicación.
- Don A. C. S., a quién pertenecen 2/30 avas partes del pleno dominio por título de adjudicación.
- Don D. C. S., a quién pertenecen 2/30 avas partes del pleno dominio por título de adjudicación.
- Don S. C. S., a quién pertenecen 2/30 avas partes del pleno dominio por título de adjudicación.

Inscrita al folio 58 del Torno 264 del archivo, Libro 74 del Ayuntamiento de Mazaricos, Finca registral número 9.502, Inscripción 1.^a

Segundo. En relación a las participaciones de don A., don D. y don S. C. S., se formalizó la siguiente documentación:

1. En escritura autorizada por don Julio Montesino Ramos, Cónsul General Adjunto, en funciones notariales por delegación del Señor Cónsul General de España en Buenos Aires, el 6 de marzo de 1991, número 363 de protocolo, don H. E. y doña A. E. C. cedieron a favor de don M. L. N. los bienes y derechos que le correspondían en España en la herencia de su padre, don A. C. S., y de su tío don D. C. S., que se entenderán entregados con el otorgamiento de esta escritura al cesionario.

2. En escritura autorizada por don Julio Montesino Ramos, Cónsul General Adjunto, en funciones notariales por delegación del Señor Cónsul General de España en Buenos Aires, el 6 de marzo de 1991, número 367 de protocolo, doña T. L. y doña E. S. C. cedieron a favor de don M. L. N. los bienes y derechos que le correspondían en España en la herencia de su padre, don S. C. S., y de su tío don D. C. S., que se entenderán entregados con el otorgamiento de esta escritura al cesionario.

3. En escritura autorizada por don Julio Montesino Ramos, Cónsul General Adjunto, en funciones notariales por delegación del Señor Cónsul General de España en Buenos Aires, el 6 de marzo de 1991, número 362 de protocolo, doña S. C. renunció a la cuota viudal usufructuaria que le correspondía en la herencia causada de su esposo don D. C. S.

4. En escritura autorizada de la escritura otorgada ante el notario de Muros, don José María Graiño Ordóñez, de 30 de julio de 1992, número 833 de protocolo, en virtud de la cual don M. L. N. cedió a favor de don B. C. L.: 1) los bienes y derechos que había adquirido de don H. E. y de doña A. E. C. de la herencia de su padre, don A. C. S., y de su tío, don D. C. S.; y, 2) los bienes y derechos que había adquirido de doña T. L. y doña E. S. C. de la herencia de su padre, don S. C. S., y de su tío don D. C. S.

Tercero. En virtud de escritura pública autorizada por el que fue Notario de Santa Comba, don Héctor Ramiro Pardo García, el día veintisiete de abril de mil novecientos noventa y tres, número 381 de protocolo, de Aprobación, Ratificación y Protocolización de Operaciones Particionales de las herencias de Doña M. T. G. y de Don J., Don A., Don S. y Don D. C. S., y simultáneas transacciones entre los respectivos herederos respecto de los distintos bienes de las herencias, se adjudicó el pleno dominio de la totalidad de la finca objeto del expediente a don B. C. L.

Cuarto. Al considerar que se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria para iniciar el expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, y, asimismo, por considerar que es de extrema dificultad conseguir la documentación que podría acreditar que don H. E. y doña A. E. C. y doña T. L. y doña E. S. C. eran los únicos herederos en las respectivas herencias, mediante acta autorizada el día 5 de julio de 2022 por la notaria de Outes, doña Carmen Temperán Isorna, número 391 de protocolo, se inició el citado procedimiento; habiendo sido presentada copia autorizada de la misma por mi representante, don P. J. A. G., abogado, con D.N.I. número (...), cuya legitimación para este trámite, en caso de necesidad, ratifico, y sin que conste en la misma diligencia de cierre del expediente, el día 22 de septiembre de 2022 en el Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros, para que fuese expedida la certificación de dominio de la finca objeto del expediente.

(Tal y como hace constar la Registradora en su calificación, con anterioridad la notario autorizante había enviado copia del acta al Registro de la Propiedad solicitando la certificación de dominio. la cual fue denegada; si bien, por determinadas circunstancias, al no haber podido recurrir aquella calificación en tiempo, aun teniendo en cuenta que la registradora la hubiese admitido, según conversación telefónica mantenida con ella por mi representante, hemos preferido desistir de aquella presentación ante las dudas que nos provocaba dicha actuación, y, de conformidad con la notario autorizante, presentar físicamente copia autorizada de expediente y recurrir personalmente la nueva calificación en tiempo).

Quinto. Con fecha 13 de octubre de 2022 la Registradora de la Propiedad de Corcubión-Muros, emitió nota de calificación negativa por la que denegó la expedición de la certificación de dominio y cargas solicitada por considerar que:

1. No existe interrupción de tracto sucesivo en tanto el promotor del expediente adquiere por herencia de los titulares registrales, tal y como resulta de la documentación presentada.

2. No existe extrema dificultad en la obtención de los certificados de últimas voluntades y los títulos sucesorios que procedan.

Alegaciones:

Primera. Respecto del título de adquisición.

La STS de 22 de enero 2008, en relación a los contratos, señala que “Las cosas son lo que son y la denominación no depende de las calificaciones que le hayan dado los contratantes (...) pues para la calificación, que constituye una labor insertada en la

interpretación, habrá de estarse al contenido real, es decir, que habrá de realizarse de conformidad con el contenido obligacional convenido y el protagonismo que las partes adquieren (...) con prevalencia de la intención de las mismas sobre el sentido gramatical de las palabras (...) al tener carácter relevante el verdadero fin jurídico que los contratantes pretendían alcanzar con el contrato”.

Por su parte la Dirección General de la Fe Pública y Seguridad Jurídica, anteriormente Dirección General de los Registros y del Notariado, respecto al concepto y definición del derecho hereditario, tiene señalado que: “El derecho hereditario que, mediante la aceptación, se atribuye a los coherederos no es más que un derecho en abstracto al conjunto de bienes que integran la herencia y no un derecho concreto sobre bienes determinados, en tanto no se lleve a efecto la partición. Por eso el Código Civil reconoce al titular de una cuota o porción de herencia el derecho a promover la división de la comunidad hereditaria (artículo 1051); y dispone que los herederos pueden verificar la partición del modo que tuvieren por conveniente (cfr. artículo 1058), sin que ninguno de ellos pueda imponer al otro la atribución por participaciones indivisas de todos y cada uno de los bienes resultantes (vid. artículos 1059, 1061 y 1062), de modo que, ultimada la liquidación, tanto puede ocurrir que a un heredero no le corresponda ningún derecho sobre determinado bien –o sobre el único existente– como que se le adjudique éste en su integridad (cfr., asimismo, los artículos 42.6 y 46 de la Ley Hipotecaria)”. RDGRN de 18 de octubre de 2013.

El artículo 2309 del Código Civil y de Comercio de la Nación (Argentina) en el Título III “Cesión de herencia” del Libro V “Transmisión de Derechos por causa de muerte”, establece: “Cesión de bienes determinados. La cesión de derechos sobre bienes determinados que forman parte de una herencia no se rige por las reglas de este Título (cesión de herencia), sino por las del contrato que corresponde, y su eficacia está sujeta a que el bien sea atribuido al cedente en la partición”.

Teniendo en cuenta la doctrina y normativa señalada, a la que se incluyó el artículo 2309 del Código Civil Argentino, por ser el país en los que se otorgaron los contratos, debe considerarse que los herederos de los causantes, supuestamente todos, aunque no se haya acreditado su condición, no transmitieron a don M. L. N. los derechos hereditarios de las respectivas herencias, unos derechos abstractos, porque ello abarcaría toda la masa hereditaria de las mismas, tanto los bienes de Argentina como los bienes de España, sino que transmitieron los derechos sobre unos bienes concretos, los radicados en España, lo que conlleva una aceptación y partición previa por los respectivos herederos; y por tanto, igualmente, don M. L. N., no transmitió unos derechos hereditarios, a don B. C. L., sino unos bienes y derechos concretos; y, en consecuencia, don B. C. L. no adquirió las participaciones indivisas de la finca objeto del expediente directamente del titular registral o sus herederos, sino de un tercero.

Asimismo, debe aclararse que el título alegado por don B. C. L. en el expediente de dominio no fue el de aceptación y partición de la herencia de los causantes respecto 6/30 avas partes indivisas, sino el transaccional con los herederos, comparecientes en la escritura, de los otros dos cotitulares de la finca, don J. C. S. y doña M. T. G., y respecto del pleno dominio de la totalidad de la finca, y en compensación de los derechos que ostentaba sobre los distintos bienes inventariados, lo que conlleva una inscripción previa de los mismos y una disolución de comunidad posterior.

No obstante, lo expuesto, si siguiésemos el criterio de herencia de la registradora nos encontraríamos que con la primera transmisión don M. L. N. vendría a ser heredero único, y, como tal, no hubiese necesitado realizar la partición de la herencia, y, por tanto, lo que habría transmitido a don B. C. L. son los derechos sobre unos bienes concretos, no unos derechos abstractos.

Segunda. Respecto de la existencia o no de extrema dificultad.

La registradora, en su calificación, respecto a la existencia o no de extrema dificultad para obtener la inscripción, señala de forma negativa respecto a dos posibles alegaciones, la primera, que: “la obtención de certificados de últimas voluntades y títulos

sucesorios que procedan no implican, de por sí, tal dificultad extraordinaria”, y, la segunda, que “si la dificultad radica en la existencia de otros interesados en la partición tampoco sería el expediente de reanudación de tracto el trámite adecuado, pues, como se ha expresado, la existencia de defectos en los títulos no justifica la tramitación del expediente”.

Respecto a la afirmación de que “la obtención de certificados de últimas voluntades y títulos sucesorios que procedan no implican, de por sí, tal dificultad extraordinaria”, debo decir que la registradora parece no tener en cuenta que tanto los causantes como los presuntos herederos son de nacionalidad argentina, y que, por tal motivo, para la obtención de dicha documentación se debe acudir a la normativa argentina, a cuyos efectos transcribo la siguiente:

Art. 2337 del Código Civil y Comercial de la Nación (CCC - en concordancia con su correlato el artículo 3410 del derogado Código de Vélez Sársfield) prevé que “Si la sucesión tiene lugar entre ascendientes, descendientes y cónyuge, el heredero queda investido de su calidad de tal desde el día de la muerte del causante, sin ninguna formalidad o intervención de los jueces, aunque ignore la apertura de la sucesión y su llamamiento a la herencia. Puede ejercer todas las acciones transmisibles que correspondían al causante. No obstante, a los fines de la transferencia de los bienes registrables, su investidura debe ser reconocida mediante la declaratoria judicial de herederos.” Y en similar sentido, el art. 2338 prevé que “En las sucesiones testamentarias, la investidura resulta de la declaración de validez formal del testamento, excepto para los herederos enumerados en el primer párrafo del artículo 2337”.

Ley 404 Reguladora de la Función Notarial: Texto ordenado y Decreto Reglamentario. Buenos Aires: Colegio de Escribanos de la Capital Federal.

Título V. Registro de Actos de Última Voluntad y Actos de Autoprotección.

Artículo 161. Créase el Registro de Actos de Última Voluntad de la Ciudad de Buenos Aires, a cargo del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, en carácter de continuador del creado por resolución del Consejo Directivo del 14 de septiembre de 1965. En él se tomará razón de los siguientes documentos: a) Los testamentos otorgados por escritura pública. (...). b) Los testamentos cerrados. (...).

Artículo 165. El Registro tendrá carácter estrictamente reservado, bajo responsabilidad del personal destinado al mismo. Sólo podrá expedirse información o certificaciones en los siguientes casos:

- a) Cuando lo requieran jueces y tribunales, en razón de haberse producido el deceso del otorgante.
- b) Cuando lo pidan los mismos otorgantes por sí o por mandatario con poder especial para ello, otorgado por escritura pública.

Como se puede observar, la documentación solicitada por la registradora sólo la puede pedir el mismo otorgante, o los jueces y tribunales en el supuesto del fallecimiento del otorgante; y, además, como es el caso, en el supuesto de transferencia de bienes registrables, e independientemente del testamento, si la sucesión tiene lugar entre ascendientes, descendientes y cónyuge, la investidura del heredero debe ser reconocida mediante una declaratoria judicial de herederos. Toda esta normativa impide que el promotor del expediente pueda realizar los actos solicitados, y, en consecuencia, se debe considerar la “existencia de extrema dificultad para obtener la inscripción”, a cuyos efectos debemos tener en cuenta la doctrina de la DGFP y SJ que establece que “no resulta procedente imponer al titular actual que promueva la formalización e inscripción de hechos, actos o contratos intermedios en que él no fuera parte”. Asimismo, deben tenerse en cuenta otros supuestos en los que la DGFP y SJ estimó la alegación de extrema dificultad para la inscripción, como son “la dificultad de localizar a los herederos

de los titulares registrales”, como es el caso, dado el tiempo transcurrido y que no tenían su domicilio en España; así como en el supuesto de que “de la documentación presentada no se puede concluir que el promotor adquirió de todos los herederos, y que, en caso de localizarlos, el promotor carecería de acción directa frente a aquellos herederos que no le transmitieron”.

Tercero. Respecto a las apreciaciones de la registradora [sic] sobre el proceso

1.ª) “Además, en relación a los títulos presentados las escrituras de cesión de derecho hereditarios de 6 de marzo de 1991, protocolos 363 y 367 son copias simples y no copias autorizadas y no se aporta la escritura de renuncia reseñada en la escritura de partición”

De conformidad con los artículos 203 y 208 de la Ley Hipotecaria, el título que hay que presentar para iniciar el expediente es el que atribuya la propiedad al promotor del expediente; que en este caso fue la escritura pública autorizada por el que fue Notario de Santa Comba, don Héctor Ramiro Pardo García, el día veintisiete de abril de mil novecientos noventa y tres, número 381 de protocolo, habiéndose aportada copia autorizada de la misma al expediente.

Por su parte el artículo 208 de la citada Ley, establece en su regla Segunda, como especialidad, que “Deberán aportarse 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...”. A estos efectos se aportó al expediente copia autorizada de la escritura otorgada ante el notario de Muros, don José María Graiño Ordóñez, el 30 de julio de 1992, número 833 de protocolo, en virtud de la cual don M. L. N. me cedió los derechos que él tenía en la finca objeto del expediente y en otras fincas más.

Considero, por tanto, cumplidos los requisitos establecidos en ambas normas, independientemente de que, en su caso, durante el procedimiento fuese necesario aportar copias autorizadas de dichas escrituras, algo que, debido a que deben figurar en el protocolo del Consulado Español de Buenos Aires no debe resultar un trámite dificultoso.

2.ª) “...No consta legitimación del presentante para la solicitud de la certificación registra/ del procedimiento del artículo 203 y 208 LH al tratarse de un expediente y procedimiento notarial”. “Conforme al artículo 208 LH el procedimiento se tramitará conforme lo previsto en el artículo 203 de la misma. Este artículo prevé que el notario remitirá “copia [sic] de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de la certificación”.

Considero que es una interpretación muy restrictiva de la norma y más teniendo en cuenta que es la notaria autorizante quien expide la copia autorizada del expediente sin diligencia de cierre con el objeto de que sea presentada por su promotor o su representante en el Registro de la Propiedad.

3.ª) “...Este artículo prevé que el notario remitirá ‘copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de la certificación’. Continúa el artículo 203 LH señalando “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”.

Respecto a estos párrafos de la regla tercera del artículo 203 LH, considero que es una información sesgada del propio artículo, y que, en este caso, la registradora en su interpretación está aplicando unas normas propias del procedimiento del artículo 203 LH “expediente de dominio para inmatriculación de fincas “al procedimiento del artículo 208 LH ‘expediente de reanudación del tracto sucesivo’, que tiene sus propias particularidades, y que no la facultan para denegar la certificación y solicitar el archivo de las actuaciones, independientemente de las advertencias que pueda efectuar con vistas a la conclusión del expediente y su posterior inscripción y calificación, algo que, en su

caso, podrían considerar o no la notaria instructora del expediente o el propio promotor del mismo.”

IV

La registradora de la Propiedad, previo traslado del recurso interpuesto a la notaria autorizante del título calificado a los efectos previstos en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, emitió informe en defensa de su nota de calificación, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 18, 20, 38, 39, 40, 198, 203 y 208 de la Ley Hipotecaria; 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de septiembre de 2009, 24 de julio de 2012, 20 de septiembre de 2013, 29 de abril y 28 de octubre de 2015 y 23 de mayo de 2016, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de julio de 2021.

1. Es objeto de este recurso resolver sobre la tramitación de un expediente notarial de dominio con finalidad de reanudación del tracto (y, por ende, de la cancelación de las inscripciones contradictorias) bajo las siguientes circunstancias determinantes:

– La finca se encuentra inscrita a favor de don J. C. S. en cuanto a 9/30 partes indivisas, a favor de doña M. T. G., en cuanto a 15/30 partes indivisas, y a favor de don A., don S. y don D. C. S. en cuanto a 2/30 partes indivisas para cada uno de ellos.

– El promotor del expediente aporta como título de propiedad escritura de publica otorgada el día 27 de abril de 1993 ante el notario de Santa Comba, don Héctor Ramiro Pardo García, número 381 de protocolo, en que se efectúan operaciones particionales de las herencias de los titulares registrales.

– En dicha escritura comparecen los herederos de don J. C. S. y doña M. T. G. aportando sus títulos sucesorios, certificados de defunción y últimas voluntades y el promotor del expediente, cesionario de los derechos hereditarios de los herederos de los demás titulares registrales.

– Se manifiesta que los cedentes de derechos hereditarios en las escrituras que se acompañan, algunas copias simples, son los herederos de los titulares registrales, don A., don S. y don D. C. S., si bien no se aporta certificado de últimas voluntades ni títulos sucesorios de los causantes tal como señala la notaria autorizante.

2. Antes de entrar en el fondo del asunto, debe recordarse que el sistema hipotecario se apoya, entre otras premisas, en la necesaria continuidad del tracto sucesivo por medio de los asientos del Registro de manera consecutiva, tal y como se recoge en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, produciéndose las nuevas modificaciones de los mismos por la intervención directa o forzosa de los titulares registrales permitiendo o generando dichos nuevos asientos en los libros del Registro, evitando en todo caso, situaciones de indefensión de dichos titulares, en cumplimiento del principio de tutela judicial efectiva que consagra nuestra Constitución de 1978 en su artículo 24.

De ahí que los eventuales sistemas que no respeten la continuidad en el tracto, tales como los de reanudación del mismo, deban tener siempre la consideración de casos excepcionales y supletorios, provistos de las necesarias medidas de seguridad y cautelas que justifiquen la imposibilidad de la llevanza del Registro por los medios ordinarios, siguiendo el tracto sucesivo directo y sin salto o excepción sobre las fincas y derechos en ellas constituidos.

3. Tras la modificación operada en la legislación hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la legislación hipotecaria y del Catastro, el sistema de reanudación del tracto, contemplado como un caso de concordancia entre los

pronunciamientos tabulares y la realidad extrarregistral, ya sea física o jurídica, no pierde el carácter sumamente extraordinario –como auténtica excepción a unos de los principios básicos de nuestro sistema– y así señala en su artículo 198 la Ley Hipotecaria lo siguiente: «La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos: (...) 7.º El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido (...) La desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél».

Es el nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria el que, «ex novo», regula el procedimiento de reanudación del tracto.

Se trata de un expediente de carácter exclusivamente notarial –tras la desjudicialización de ésta y otras materias de naturaleza de jurisdicción voluntaria, ya que en caso de oposición debe acudir al procedimiento judicial ordinario, que habilitaría para la rectificación del Registro vía artículos 39 y 40 de la Ley Hipotecaria– que permite la inscripción de un documento público excepcionando la necesaria consecución de titularidades y títulos formales que instaura con carácter general el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, cuando se den determinadas circunstancias que hagan evidente la interrupción en la titulación auténtica y suficiente entre el promotor del mismo y el titular registral, existiendo una clara imposibilidad de obtención del o de los títulos ausentes.

De manera más concreta, el indicado artículo 208 establece en su regla primera que «no se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada».

En el caso que nos ocupa, el promotor adquiere directamente de los titulares registrales y de sus herederos por cesión de sus derechos hereditarios, aportando copias de sus títulos de adquisición, si bien resultando defectos que impiden su inscripción, a juicio de la registradora.

Como ha quedado señalado, el expediente de reanudación del tracto, por su carácter excepcional, confiere al registrador facultades de calificación en la averiguación de la verdadera interrupción del tracto, al expresar además el propio artículo 208 en el número segundo de su regla segunda que «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».

La identificación del título de adquisición del promotor y de los previos adquirentes resulta imprescindible para conceder los medios necesarios para que el notario autorice el expediente de reanudación de tracto y el registrador califique, sobre la existencia de una verdadera interrupción del tracto y la justificación de la titularidad del promotor.

4. Queda, por tanto, circunscrito el presente recurso a determinar si la registradora, en desarrollo de su imperativa función calificadora, puede suspender la emisión de la certificación prevista en el expediente de reanudación de tracto sucesivo ante su evidente improcedencia por ausencia del supuesto de hecho objetivo necesario, esto es, la ruptura del tracto sucesivo registral.

Debe recordarse que esta Dirección General tiene proclamado que solo procede denegar el inicio expedientes previstos en la legislación hipotecaria, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación.

Por tanto, dicha doctrina debe ser aplicada al supuesto de hecho que nos ocupa al encontramos ante un evidente y palmario supuesto de improcedencia.

Nada modifican las anteriores reflexiones el hecho de que ciertos documentos complementarios se encuentren regulados por la legislación extranjera, ni la alegación

de preceptos de dicha legislación en sede de recurso, normativa que no ha quedado debidamente acreditada ni ante la funcionaria recurrida ni ante este Centro Directivo.

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, 31 de enero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.