

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13514 *Resolución de 5 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad de Cáceres n.º 2, por la que se suspende la reanudación de tracto sucesivo de una finca en virtud de expediente de reanudación de tracto interrumpido iniciado por acta notarial.*

En el recurso interpuesto por don D. G. P. y don R. G. V. contra la nota de calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Cáceres número 2, doña Ana Isabel Baltar Martín, por la que se suspende la reanudación del tracto sucesivo del 66,66 % de una finca, en virtud de expediente de reanudación de tracto interrumpido iniciado por acta notarial, por la razón de que no existe verdadera interrupción del tracto y de que el título de adquisición aportado para tramitar el expediente fue otorgado «ad hoc».

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 29 de enero de 2024 por el notario de Trujillo, don Siro Cadaval López, doña M. S. G. P. permutaba a don R. G. V. el 16,66 % de la finca registral número 6.437 del Registro de la Propiedad de Cáceres número 2 del que era titular por el 16,66 % del que era titular don R. G. V.; de modo que la primera resultaba titular del 16,66 % que pertenecía a don R. G. V. y éste resultaba, a su vez, titular del 16,66 % que pertenecía a doña M. S. G. P.; don D. G. P. permutaba a don H. M. y doña S. A. G. B. el 16,66 % del que era titular, de forma que éstos resultaban titulares de dicha participación por mitades, y el primero resultaba, a su vez, dueño de los dos 8,33 % de que eran titulares don H. M. y doña S. A. G. B. Constaba en esta escritura que las participaciones indivisas de que eran dueños los otorgantes «les pertenecen por títulos de compraventa verbal o documento privado no acreditado, de los herederos de los titulares registrales, sin que se disponga de documentación pública o privada que lo acredite».

En acta de inicio de expediente de dominio para reanudación de tracto sucesivo interrumpido, autorizada el mismo día y bajo el número siguiente de protocolo, las personas antes señaladas requerían al notario autorizante, que aceptaba, para que tramitase expediente para reanudar el tracto sucesivo interrumpido respecto de un 66,66 % de la finca 6.437. Al efecto, se indicaba de nuevo que los solicitantes adquirieron las participaciones indivisas cuyo tracto se pretendía reanudar por compraventa verbal o documento privado no acreditado, de los herederos de los titulares registrales, sin que se dispusiera de documentación pública o privada que lo acreditase. Asimismo, constaba diligencia de comunicación al Registro de la Propiedad de Cáceres número 2 en la que el notario hacía constar que se expedía copia para su remisión al Registro, notificando la iniciación del expediente y solicitando certificación de la finca acreditativa de que no existía obstáculo para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

En la certificación expedida por la registradora de la Propiedad de Cáceres número 2 constaba expresamente en el punto sexto que, dado que se había consignado que los interesados habían adquirido la participación de la finca objeto del expediente por compra verbal o documento privado no acreditado de los herederos de los titulares registrales, no se entendía producida la interrupción del tracto sucesivo a tenor de la

regla primera del artículo 208 de la Ley Hipotecaria. A pesar de ello, en la diligencia de recepción de certificación registral, el notario autorizante consignó que «de dicha certificación no resulta obstáculo alguno para la continuación del expediente de reanudación del tracto».

Finalmente, el día 23 de septiembre de 2024, con el número 663 de protocolo, el mismo notario autorizaba acta de conclusión del expediente, constando el juicio de notoriedad del notario autorizante de haberse justificado la pretensión de reanudación del tracto sucesivo a favor de los requirentes y solicitando de la registradora de la Propiedad la inscripción de la titularidad de la finca.

II

Presentada la citada documentación en el Registro de la Propiedad de Cáceres número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Ana Isabel Baltar Martín, registradora titular del Registro de la Propiedad de Cáceres 2, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Este folio forma parte de la Escritura n.º 54/2024 de fecha 29/01/2024 del Notario Don Siro Cadaval López, de fecha 29/01/2024, protocolo 54/2024, que fue presentado por G. P., D. el día siete de octubre del año dos mil veinticuatro.

Asiento: 1470 Diario: 2024 - Título: expediente de dominio.

Previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento precedente, protocolo 54/2024, de Notario Don Siro Cadaval López,

Fundamentos de Derecho.

En el precedente documento y en la escritura de permuta otorgada ante el Notario de Trujillo, Don Siro Cadaval López, el día veintinueve de enero de dos mil veinticuatro, bajo el número 53 de su protocolo, se ha consignado que los interesados han adquirido la participación de finca objeto del expediente por compra verbal o documento privado no acreditado, de los herederos de los titulares registrales, y de conformidad con lo establecido en la regla primera del artículo 208 de la Ley Hipotecaria: “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”. (Artículos 20 y 208 de la Ley Hipotecaria).

En cuanto a la escritura de permuta anteriormente referida se hace constar que se trata de documento elaborado ad hoc con la única finalidad de recoger una simple transmisión instrumental, que no cumple por tanto los requisitos exigidos en la legislación hipotecaria. Art. 20 y 205. LH

Acuerdo.

Se suspende la inscripción del documento presentado en virtud de los fundamentos de Derecho antes expresados.

El asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por plazo de sesenta días contados desde la fecha de la notificación.

Contra el presente acuerdo de calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Isabel Baltar Martín registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Cáceres n.º 2 a día veintiocho de octubre del dos mil veinticuatro».

Presentada nuevamente, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Ana Isabel Baltar Martín, registradora titular del Registro de la Propiedad de Cáceres 2, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Este folio forma parte de la Escritura N.º 54/2024 de fecha 29/01/2024 del Notario Don Siro Cadaval López, de fecha 29/01/2024, protocolo 54/2024, que fue presentado por G. P., D. el día siete de octubre del año dos mil veinticuatro.

Asiento: 1470 Diario: 2024 - Título: expediente de dominio.

Previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento precedente, protocolo 54/2024, de Notario Don Siro Cadaval López,

Fundamentos de Derecho.

No se han subsanado los defectos consignados en la anterior nota de calificación. (En el precedente documento y en la escritura de permuta otorgada ante el Notario de Trujillo, Don Siro Cadaval López, el día veintinueve de enero de dos mil veinticuatro, bajo el número 53 de su protocolo, se ha consignado que los interesados han adquirido la participación de finca objeto del expediente por compra verbal o documento privado no acreditado, de los herederos de los titulares registrales, y de conformidad con lo establecido en la regla primera del artículo 208 de la Ley Hipotecaria: "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". (Artículos 20 y 208 de la Ley Hipotecaria).

En cuanto a la escritura de permuta anteriormente referida se hace constar que se trata de documento elaborado ad hoc con la única finalidad de recoger una simple transmisión instrumental, que no cumple por tanto los requisitos exigidos en la legislación hipotecaria [sic]. Art. 20 y 205. LH).

Acuerdo.

Se mantiene la suspensión de la inscripción del documento presentado en virtud de los fundamentos de Derecho antes expresados.

La presente comunicación no produce una nueva prórroga del asiento de presentación, si bien a solicitud del interesado y/o presentante se podría tomar anotación de suspensión por defecto subsanable (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Isabel Baltar Martín registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Cáceres n.º 2 a día veinte de diciembre del dos mil veinticuatro».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Coria, don Alfonso López Villarroel, quien emitió, el día 18 de febrero de 2025, nota de calificación negativa confirmando en todos sus extremos la emitida por la registradora de la Propiedad de Cáceres número 2.

IV

Contra las anteriores notas de calificación, don D. G. P. y don R. G. V. interpusieron recurso el día 11 de marzo de 2025 atendiendo, resumidamente, a los siguientes argumentos:

«A) Hechos. (...).

2. Extremos que se recurren.

Se recurre la calificación en su totalidad en base a los siguientes argumentos:

1. Se impugna el motivo n.º 1 de la calificación, tanto primera como sustitutoria, referido a la adquisición directa del titular registral, en base al art 208 LH y carácter excepcional del expediente de dominio de reanudación del tracto, (EDRT).

No se comparte en absoluto este criterio.

El artículo 208 LH dice literalmente “directamente del titular registral o sus herederos”

En ningún caso se ha consignado en la escritura de permuta que se haya adquirido “directamente del titular registral o de sus herederos”

Se ha manifestado, (página 9 de la matriz), que se ha adquirido de los herederos de los titulares registrales.

Bien es cierto que podría haberse dado una redacción mejorable o más concreta. O incluso consignar la expresión a través de “varias transmisiones”, de “varios titulares”, de “pluralidad de titulares”, etc., hasta llegar al titular registral.

Como en todas las escrituras o en todas las cláusulas, pero hubiera bastado con indicar una posible subsanación o rectificación de ese apartado.

Una lectura más detenida, o una revisión de la misma, permite deducir que es prácticamente una cláusula de estilo; y que en ningún caso dice que se ha adquirido “directamente” del titular registral o de sus herederos.

Lo que se dice, o trasciende, es otra cosa: que se s ha adquirido de otros titulares anteriores varios inidentificados o identificados parcialmente, hasta llegar tras varias transmisiones, al titular registral [sic].

Es necesario recordar las Rs 19 septiembre 2012, Rs 7 septiembre del 2012, y Rs 24 marzo 2024, que permite el EDRT en caso de extraordinaria dificultad, incluso en aquellos casos donde no hay verdadera ruptura del tracto, ante la extraordinaria dificultad.

Es cierto que las RsDG determinan el carácter excepcional del Expediente de Dominio de Reanudación del Tracto, (EDRT), pero este carácter excepcional se refiere a que el EDRT no sustituya una adquisición directa; pero en ningún caso a que se excluya por completo ante ausencia de título de adquisición, o que se dificulte u obstaculice el EDRT hasta el extremo de que la única vía abierta y residual sea el procedimiento judicial de Prescripción adquisitiva (...).

2. Se impugna el motivo n.º 2 de la calificación tanto inicial como sustitutiva, al considerar el documento ad hoc, e instrumental.

Indudablemente el documento 53-2024 sí es un documento formalizado ad hoc.

Es un documento formalizado entre las partes para dar cumplimiento al art. 208 LH/203 que lo exige.

Pero no es un documento ficticio, inveraz, simulado o espurio, en el sentido de que es simulado y carente de eficacia. Produce efectos legales, jurídicos, catastrales, fiscales (...).

El art 203-1, segundo-A LH exige la existencia de título previo público o privado que atribuya la titularidad.

Si no se dispone de él en su formato documental, hay que formalizarlo y plasmarlo, y no hay problema ni impedimento legal para ello. Y no por eso es un documento peyorativamente calificado instrumental o ad hoc e inidóneo. (...).

Es decir, no existe criterio legal, ni jurisprudencial para decidir lo que es un documento ad hoc, en el sentido de simulado, falso, vacuo, vacío, expúrio [sic], o falaz o instrumental.

Esto es no existe RsDG que determinte [sic] en sede de EDRT, cuál es el título idóneo, para ello.

Reiterando que el art 203 LH exige la existencia de un título previo para el inicio del EDRT.

Todas las RsDG que versan sobre el documento ad hoc se refieren solo a la inmatriculación por doble título, del art 205 LH. (...).

Todas referidas a inmatriculación por doble título; pero en ningún caso al ED de inmatriculación ni al EDRT (...).

B) Fundamentos de Derecho.

Las afirmaciones anteriores son apoyadas por las propias Resoluciones citadas, así como por la propia Ley y Reglamento Hipotecario y los arts. 203, 208, 205 LH; y todas las Rs DGSJFP referidas».

V

La registradora de la Propiedad emitió el correspondiente informe el día 19 de marzo de 2025, confirmando la nota de calificación recurrida en todos sus extremos, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3.º, 3, 18, 20, 38, 40, 82, 203 y 208 de la Ley Hipotecaria; 105 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de marzo de 2006, 29 de abril de 2015, 23 de mayo de 2016 y 18 de octubre de 2017, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de julio de 2020.

1. Es objeto de este expediente determinar si es inscribible el 66,6% de la finca 6.437 del Registro de la Propiedad de Cáceres número 2 a favor de don D. G. P., don R. G. V., doña M. S. G. P. y doña S. A. y don H. M. G. B. en virtud del expediente de reanudación de tracto interrumpido tramitado ante el notario de Trujillo, don Siro Cadaval López, que se inició el día 29 de enero de 2024, bajo el número 54 de protocolo, y concluyó el día 23 de septiembre de 2024, bajo el número 663 de protocolo. El título aportado al expediente para justificar la adquisición de los interesados es la escritura de permuta autorizada el mismo día del acta de inicio bajo el número inmediatamente anterior de protocolo, en la que los otorgantes permutan entre sí las participaciones indivisas que dicen corresponderles, de modo que cada uno de ellos resulta titular del mismo porcentaje que inicialmente le correspondía, y en cuanto a la justificación de su título, se indica que «les pertenecen por títulos de compraventa verbal o documento privado no acreditado, de los herederos de los titulares registrales, sin que se disponga de documentación pública o privada que lo acredite».

La registradora deniega la inscripción por entender que, dadas las circunstancias expuestas, no existe verdadera interrupción del tracto a tenor de la regla primera del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, y que el título de adquisición aportado para tramitar el expediente fue otorgado «ad hoc» y recoge una simple transmisión instrumental, que no cumple por tanto los requisitos exigidos en la legislación hipotecaria.

Por su parte, los recurrentes alegan que el título de permuta es efectivamente un documento «ad hoc», formalizado para dar cumplimiento a la exigencia de aportar un título de adquisición para tramitar el expediente de reanudación de tracto, pero ello no implica que sea ficticio o simulado. Añaden que excede de la calificación del registrador realizar un juicio de simulación del documento y que el concepto de título circular o «ad hoc» es aplicable exclusivamente a la inmatriculación por doble título del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, pero no al expediente de dominio y de reanudación de tracto de los artículos 203 y 208 de la Ley Hipotecaria.

2. El principio de tracto sucesivo exige para la inscripción de todo acto o contrato el haberlo adquirido de un titular registral, siendo un principio fundamental de nuestro Derecho Hipotecario, que encuentra su fundamento en la seguridad jurídica y en la regla «nemo dat quod non habet»; así, se pretende evitar que el titular registral pueda ser privado de sus derechos sin su consentimiento o sin ser oído en el procedimiento correspondiente.

Dada la importancia de este principio, las excepciones al mismo están tasadas y deben ser interpretadas de forma restrictiva; en particular, por lo que se refiere al expediente de reanudación de tracto interrumpido, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. resoluciones citadas en «Vistos») que se trata de un medio excepcional para lograr la inscripción por tres motivos: primero, porque permite la inscripción a favor del promotor sin el consentimiento del titular registral y sin resolución judicial dictada en procedimiento declarativo entablado contra él (artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria); segundo, porque se produce una declaración dominical contraria a un pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no interviene el favorecido por dicho pronunciamiento, a pesar de la presunción de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y, finalmente, porque permite la inscripción de un título que puede no estar consignado en documento público, en contra de los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria.

Esta excepcionalidad impone una interpretación restrictiva de sus normas, en especial, las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, y exige que el registrador califique minuciosamente la documentación aportada para evitar que el expediente pueda utilizarse para la vulneración de derechos de terceros o para eludir las formalidades exigidas de ordinario (como las relativas a la exigencia de documento público para la inscripción en el Registro, o las obligaciones fiscales, entre otras).

Por ello, el registrador debe calificar, en primer lugar, la existencia de interrupción del tracto a la luz de la regla primera del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, que dispone 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». Esta regla es conforme con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria de modo que procede el regular cumplimiento del tracto sucesivo mediante la formalización pública de las sucesivas transmisiones, y sólo cuando realmente exista interrupción, procederá la reanudación.

No obstante, esta Dirección General ha admitido que existe interrupción del tracto no sólo cuando falta uno de los eslabones del tracto sucesivo, sino también cuando, para pasar del último eslabón registral al actual, existe una extraordinaria dificultad para otorgar la documentación que subsanaría tal falta de tracto, circunstancia que el propio notario autorizante debería reflejar como justificación para la tramitación de este expediente.

3. En el presente caso, consta en varios de los títulos aportados que los promotores del expediente adquirieron las participaciones indivisas de que son titulares por título de compraventa de los herederos de los titulares registrales, si bien se dice que dicha compraventa fue verbal o por documento privado no acreditado.

Además, en la documentación aportada no se justifica expresamente, ni tampoco es posible deducir de ella, la existencia de una «extraordinaria dificultad» para otorgar la documentación necesaria que justifique la tramitación del expediente de reanudación de tracto.

En consecuencia, y a la vista de lo expuesto, lo procedente sería formalizar dicha adquisición en documento público para su inscripción en el Registro.

Así lo ha afirmado este Centro Directivo, entre otras, en la Resolución de 24 de julio de 2012, indicando: «(...) 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 procedente 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 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 documentación pública de dicho acto, voluntariamente otorgados por el transferente o sus herederos 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.

4. Manifiestan los recurrentes que la escritura de permuta se otorgó precisamente para dar cumplimiento a la exigencia de aportar el título de adquisición de los promotores del expediente, y que se limitaron a «formalizar la transmisión»; pero de la documentación aportada resulta que dicha transmisión fue realizada con posterioridad a la adquisición de sus respectivas participaciones indivisas, para crear un título que les permitiera acudir al expediente. Cada uno de los otorgantes resulta ser titular, tras la permuta, de la misma participación indivisa que le pertenecía antes de otorgarla; participación que, según sus propias manifestaciones, habían adquirido de los herederos del titular registral.

Se trata por tanto de una transmisión meramente instrumental, con el fin de crear una documentación aparentemente susceptible de conseguir la inscripción de la finca a favor de quienes ahora dicen ser sus propietarios sin disponer de un título público de adquisición y sin poder acreditar por medio de documento fehaciente la adquisición de quien a ellos les transmitió.

Este razonamiento, aplicado con frecuencia a las inmatriculaciones por doble título, resulta también aplicable al expediente de reanudación de trato, quizá incluso con mayor fundamento, puesto que en este caso existe un titular registral cuyo derecho está protegido por los principios de legitimación y tracto sucesivo, y que sin embargo no interviene ni consiente.

5. Como consecuencia de lo anterior, debe concluirse que la registradora obró con la cautela debida, indicando, en el momento en el que tuvo conocimiento de la iniciación del expediente, que a su juicio no se daban los requisitos para su tramitación (si bien ello no fue motivo suficiente para denegar la expedición de certificación, como también es doctrina reiterada de este Centro Directivo); y una vez concluyó el expediente, y a la vista de las pruebas aportadas e incorporadas al acta final, puesto que en ellas no se justificó una dificultad extraordinaria que permitiera excepcionar la doctrina general de imposibilidad de tramitación del expediente por el promotor causahabiente del titular registral o de sus herederos, denegó la inscripción solicitada, en aplicación de los principios de tracto sucesivo, legitimación y exigencia de titulación pública o auténtica para la inscripción.

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

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, 5 de junio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.