

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**20034** *Resolución de 15 de noviembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Coria, por la que se suspende la inscripción de un expediente notarial de reanudación de tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por don Andrés Diego Pacheco, notario de Coria, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Coria, don Alfonso López Villarroel, por la que se suspende la inscripción de un expediente notarial de reanudación de tracto sucesivo interrumpido.

#### Hechos

##### I

Mediante acta otorgada el día 9 de abril de 2021 ante el notario de Coria, don Andrés Diego Pacheco, con el número 636 de protocolo, doña M. Y. P. G. V., se solicitaba el inicio del expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido sobre la finca registral número 833 de Riobos, constando por diligencia, de fecha 11 de mayo de 2021, la terminación del procedimiento.

##### II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Coria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada sobre la base de las siguientes consideraciones:

#### Hechos:

Con fecha 16/07/2021, J. F. L. H. presenta a las trece horas y cuarenta y cinco minutos, primera copia de acta de notoriedad para reanudar el tracto otorgada en Coria el día dos de Julio del año dos mil veintiuno, número de protocolo 1155/2,021, del notario don Andrés Diego Pacheco, por la que dicho Notario estima justificada por notoriedad la pretensión de la reanudación de tracto a favor de M. Y. P. G. V. con carácter privativa, y con el exceso de cabida, sobre la finca 833 de Riobos, iniciado mediante acta autorizada con fecha 9 de abril de 2021, por el mismo Notario, protocolo 636/2021, que causó el asiento 1716 del Diario 68, que se acompaña. También se acompaña el protocolo 445 de 1981 de Don Francisco Roco García, Notario de Plasencia, de fecha 25/03/1981, y que causa el asiento 370 del Diario 68.

Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de la inscripción solicitada en base a los siguientes.

#### Fundamentos de Derecho:

Se suspende la práctica del asiento solicitado al no haber sido alegada por el notario la extraordinaria dificultad para subsanar la falta del único documento público que impide completar el iter de la finca de este número, enlazando la titularidad registral vigente con la promotora de este expediente, destacando el hecho de haberse advertido la

necesidad de alegar la extraordinaria dificultad al tiempo de expedirse la certificación con motiva del acta de inicio del expediente del artículo 208 LH, donde se señaló que en el caso que nos ocupa no existe una verdadera interrupción del tracto (a pesar de la dicción literal de la norma primera del art. 208 LH, de acuerdo con la doctrina clásica de la D.G. invocada por la R. 30-V-1988), siendo lo procedente la adecuada formalización del único título público que falta por parte de las personas interesadas o sus respectivos herederos, título que en unión del resto de títulos traslativos que sí existen permitirían la inscripción a favor de la promotora.

Se parte de una finca inscrita con carácter presuntivamente ganancial a favor de Don J. G. T. y Doña L. A. V., existiendo una compraventa de 30-V-1963, donde Don J. G. T. y sus hijos, Don L. y Doña M., venden la finca de este número a Don F. S. V., y otra compraventa posterior, de fecha 25-III-1981, donde Don F. S. V. y su cónyuge venden a la promotora de este expediente, estando ambas transmisiones elevadas a público y debidamente liquidadas, de manera que el único eslabón que falta es la sucesión hereditaria de Doña L. A. V. a favor de sus hijos y cónyuge, y que de acuerdo con el título de 1963, dicho título sería un Auto de Declaración de Herederos Abintestato en tramitación al tiempo de autorizarse la compraventa de 1963.

Así las cosas, dadas las circunstancias concurrentes (fecha de última inscripción de dominio vigente, fecha de fallecimiento de Doña L., etc...) podrían justificar la utilización de este procedimiento como título hábil para lograr reanudar el tracto sucesivo, pero, sin embargo, ello debe ser alegado por el notario en la propia acta de inicio, o bien, después de la advertencia registral, en el acta de cierre, siguiendo la doctrina de la D.G.S.J.F.P (por todas, R. 34-17, 19-IX-12, 7-XII-12, 24-III-15 y 28-IV-16).

De manera que, teniendo en cuenta el carácter excepcional de este expediente (R.18-III-00, 23-V-16, 3-I-17), como medio para lograr la inscripción, el Registrador ha de calificar minuciosamente la documentación aportada para comprobar si existe una auténtica interrupción del tracto, siendo lo procedente en el caso que nos ocupa la formalización del título material que motivo la adquisición previa por parte de los herederos de Doña L. A. V., desprendiéndose de la compraventa de 1963 la posible existencia del único título material que falta, y todo ello de acuerdo con el carácter supletorio y excepcional del Procedimiento de Reanudación del Tracto Sucesivo Interrumpido, así como la admisión del mismo por la Dirección General en los supuestos donde no hay verdadera ruptura si la obtención de la titulación ordinaria reviste extraordinaria dificultad (R.24-III-15), sin que la mera alusión a la inexistencia de un título tal y como hace el Notario autorizante, no obstante la dicción literal del título intermedio de 1963, baste para convertir el carácter excepcional del procedimiento en una regla de carácter general, llegando a situaciones no buscadas por el precepto regulador.

Por ello, entre el rigor excesivo y una laxitud excesiva –bastando indicar la no existencia de un título público de adquisición–, debe haber una labor de averiguación y justificación que legitime la solicitud del promotor y permita el procedimiento del art. 208 LH como título hábil, siendo preciso alegar y justificar las dificultades extraordinarias que permitan la vía del art. 208 LH, a pesar de no haber un [sic] auténtica interrupción del tracto al faltar un único título material que completaría el iter traslativo y cuya existencia se deduce de la documentación aportada (R. 2-VII-20).

Arts. 18 LH, 98 RH, 208 LH y doctrina reiterada de la DGSJFP.

Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada.

Contra esta calificación (...)

Coria, cinco de agosto del año dos mil veintiuno. El Registrador (firma ilegible) Fdo.: Alfonso López Villarroel.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Andrés Diego Pacheco, notario de Coria, interpuso recurso el día 17 de agosto de 2021 mediante escrito en que alegaba lo siguiente:

## «A) Hechos.

## 1. (...)

2. Extremos que se recurren. La calificación se refiere únicamente a la reanudación del tracto interrumpido. Se trata de dilucidar si es necesario alegar extraordinaria dificultad en el caso que nos ocupa, para justificar la utilización de este procedimiento (expediente de dominio para la reanudación del tracto interrumpido), que debe ser utilizado de forma excepcional cuando exista una real interrupción del tracto.

En efecto, el señor registrador alega que no existe una real interrupción de tracto, sino una sucesión de titularidades fácilmente reanudable por vías ordinarias y no por la vía extraordinaria del expediente de dominio. En este caso concreto la requirente es propietaria en virtud de escritura de compraventa a Don F. S. V. y su esposa, Doña M. P. M. F., otorgada en Plasencia (Cáceres), el día 25 de marzo de 1981, ante el notario de dicha Ciudad, Don Francisco Roco García, número 445 de orden de Protocolo.

A su vez, Don F. S. V. y su esposa, Doña M. P. M. F., eran propietarios al haberla adquirido por compraventa, constante su matrimonio, a Don J. G. T. y sus hijos, Don L. y Doña M. G. A., en la escritura otorgada en Plasencia (Cáceres), el día 30 de mayo de 1963, ante el que fuera notario de dicha Ciudad, Don Aurelio Díez Gómez, número 932 de orden de Protocolo. Todas las escrituras citadas se incorporaron o acompañaron al expediente, además, se especifica que están debidamente liquidadas de los impuestos correspondientes ante el órgano competente y que las tuvo a la vista.

Los titulares registrales son Don J. G. T. y su esposa, Doña L. A. V.

3. Fundamenta la suspensión de la inscripción el Señor Registrador en la falta de alegación de extraordinaria dificultad para la tramitación del expediente, ya que el único eslabón necesario para que el tracto se reanudase sería aportar el Auto de Declaración de herederos abintestato de Doña L. A. V. Cita, fundamentando su calificación, numerosas resoluciones de ese centro directivo, como la de 30 de mayo de 1988 (como doctrina clásica), 3 de enero de 2017, 19 de septiembre de 2012, 7 de diciembre de 2012, 24 de marzo de 2015 y 28 de abril de 2016.

4. En primer lugar, las resoluciones citadas, sin excepción, se refieren a un supuesto de hecho distinto, que es, básicamente, que el actor adquiere del titular registral o del heredero del titular registral.

Sin ánimo de ser exhaustivo, la resolución de 30 de mayo de 1988 establece que: "... es un procedimiento excepcional que requiere la existencia de un salto en el tracto registral de la finca y no una sucesión de titularidades, la cual se da en el presente caso, en el que el promovente del expediente, es decir, la persona que pretende la inscripción a su favor, manifiesta haber adquirido por compra, directamente, de uno de los titulares registrales...", la de 3 de enero de 2017 afirma que: ".Como regla general, no cabe acudir al expediente de reanudación de tracto, cuando no existe propiamente tracto interrumpido. Esto ocurre en los supuestos en los que el promotor del expediente es heredero o causahabiente del titular registral, incluso cuando adquirió de los causahabientes del titular registral (Resolución de 15 de noviembre de 2003)..." y "... la exigencia de su formalización judicial instada en el juicio declarativo contra el titular registral (Resolución de 13 de Abril de 1999). Igualmente, la RDGRN de 24-7-2012, dice expresamente: '... 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 RDGRN de 29-4-2015 indica que el expediente de dominio no cabe (como ya destacó la R. 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 transmisor a favor del recurrente (artículo 3 de la Ley Hipotecaria [La Ley 3/1946]), (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..."

Por tanto, es evidente (como recoge ya expresamente el artículo 208 de la Ley Hipotecaria), que, si el título transmisor necesario para la inscripción registral a favor del actor es el de adquisición al propio titular registral o a los herederos del titular registral, no existe una real interrupción del tracto y, solo en este caso, la extraordinaria dificultad debe ser alegada para recurrir al expediente de dominio.

En el caso que nos ocupa, los titulares registrales Son don J. G. T. y Doña L. A. V. Esta fallece posteriormente y son el viudo y titular con carácter ganancial, Don J. G. T. y quienes dicen ser hijos y herederos de Doña L. A. V., los que transmiten en virtud de escritura de compraventa, en el año 1963, a Don F. S. V. y su esposa, Doña M. P. M. F. Estos, posteriormente, transmiten en escritura de compraventa, en el año 1981, a la actora y promotora del expediente.

No es únicamente, como dice el señor registrador, el auto (sic) de declaración de herederos abintestato de Doña L. A. V. (si no se hubiera tramitado a esta fecha, sería acta notarial de declaración de herederos abintestato) el documento necesario para reanudar el tracto, sino también la liquidación de la sociedad de gananciales y aceptación y adjudicación de la herencia (aun cuando pudiese efectuarse en la propia escritura de compraventa de forma directa), que debería ser otorgado por Don J. G. T. y los herederos de Doña L. A. V., que no son las personas de quienes adquirió la actora, sino los que transmitieron a quien, a su vez, casi veinte años después, transmitió a la actora.

Es decir, se trata, se trata, de forma nata, de una interrupción de tracto per se, tal y como está definida en la jurisprudencia, doctrina y legislación y no es necesario alegar especial o extraordinaria dificultad, puesto que esta está subsumida en la propia naturaleza del acto en concreto. No parece lógico que alguien con quien la actora y actual propietaria no ha tenido ningún tipo de relación jurídica, deba interesarse en que, quienes fueron propietarios hasta 1963, es decir, hace 57 años, tramiten una liquidación de sociedad de gananciales y aceptación de herencia, aun cuando fuera en forma de complemento de la propia escritura de compraventa de 1963. Además, debería la actora indagar si existe –o no– dictado un auto judicial de herederos abintestato (¿ante qué Juzgado?), o tramitar ella misma como requirente, puesto que podría inferirse que pudiera tener interés legítimo para ello con la legislación vigente, acta notarial de declaración de herederos abintestato (aportando, por ejemplo, certificado de defunción, libro de familia o certificados de nacimiento, ¿expedidos por qué Registro Civil?) Por todo ello, no parece razonable que únicamente porque falta en la tramitación del expediente una expresión parecida o equivalente a «alega la especial dificultad que conlleva el otorgamiento del instrumento necesario para la reanudación del tracto», el señor registrador suspenda la inscripción a favor de la requirente o actora ya que esta dificultad es clara, evidente y perfectamente apreciable para cualquier operador jurídico.»

#### IV

El registrador de la Propiedad de Coria emitió informe ratificando su calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General, indicando que, mediante diligencia subsanatoria de la escritura, presentada en el Registro el día 13 de agosto de 2021 se había subsanado el defecto y practicado el asiento solicitado.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 208 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio, 13 de julio y 18 de

octubre de 2017 y 30 de enero de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio de 2020.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible un expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido tramitado al amparo del artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

El registrador suspende la inscripción porque no existe verdadera interrupción del tracto al existir títulos públicos intermedios que se aportan.

En concreto, el primero de ellos se estima defectuoso pues se otorga por el titular registral de la finca, inscrita a su nombre con carácter presuntivamente ganancial y por sus hijos como herederos de su esposa fallecida, sin acreditarse su condición de herederos, al no aportarse la declaración de herederos, que acredite la condición de únicos herederos de los comparecientes, y sin que se haya alegado extraordinaria dificultad en su obtención en el acta.

El notario autorizante recurre alegando que la primera de las escrituras adolece de un defecto que considera de difícil subsanación, cual es no solo la declaración de herederos en cuestión, sino la escritura pública de liquidación de la sociedad de gananciales y de partición y adjudicación de la herencia de la causante, la cual no se ha aportado ni consta que se haya elevado a forma documental pública.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo el carácter excepcional del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, que solo puede utilizarse en los supuestos en los que se haya dado una auténtica interrupción en la cadena de titularidades, por una triple razón, como ya se expuso en la Resolución de 3 de junio de 2020:

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), la resolución de dicho procedimiento puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias;

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

c) porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se posibilita la inscripción en virtud de un procedimiento 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 en tal procedimiento 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 208 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 concurra esta hipótesis y así resulte del documento calificado, puede accederse a la inscripción.

3. Respecto al caso que nos ocupa, esta Dirección General ya se pronunció en las Resoluciones de 1 de junio de 2017 y 3 de junio de 2020, afirmando: «no existe una verdadera interrupción del tracto ya que consta la formalización pública de los sucesivos documentos de adquisición desde el titular registral. La circunstancia de que algunos de estos títulos adolezcan de defectos, como señala el registrador, o que hayan sido objeto de anteriores calificaciones negativas, no justifica la utilización del procedimiento excepcional para la reanudación del tracto, siendo lo procedente presentar los títulos para su calificación e inscripción y, en su caso, tratar de subsanar tales defectos».

No pueden estimarse las alegaciones del recurrente relativas a la extraordinaria dificultad para la subsanación del defecto. No puede equipararse la extraordinaria dificultad para lograr la formalización pública de un documento con el supuesto que motiva el presente expediente, en el que el documento público ya está otorgado, si bien es defectuoso, faltando acreditar la condición de herederos de los hijos de la causante transmitente (tratándose de un supuesto de aceptación tácita de herencia del artículo 1000 del Código Civil y sin que sea precisa para la enajenación la formalización adicional de la liquidación de sociedad de gananciales).

La inexistencia de extraordinaria dificultad, además, se corrobora con el hecho de que tal defecto es subsanado pocos días después por el notario recurrente, aportando el auto de declaración de herederos que es, además, un documento público.

De seguir la tesis del recurrente se estaría permitiendo la utilización del medio excepcional del expediente para la reanudación del tracto para lograr la inscripción de transmisiones dominicales por quien no tiene poder de disposición para ello o cuando no ha tenido lugar una transmisión válida del dominio y, como se ha señalado anteriormente, se debe evitar precisamente la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros.

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