

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12456** *Resolución de 29 de junio de 2022, 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 Caravaca de la Cruz, por la que se suspende la inscripción de un auto judicial de reanudación del tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por don J. V. G. E., abogado, en nombre y representación de don J. M., don A. R., doña M., don O. J. y don J. P. S., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, don Segundo Miguel Pascual Soler, por la que se suspende la inscripción de un auto judicial de reanudación del tracto sucesivo.

#### Hechos

##### I

Mediante auto judicial, dictado el día 1 de septiembre de 2016 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Caravaca de la Cruz en el seno del expediente para la reanudación del tracto número 47/2014, se declaraba justificado el dominio de un 80 % de las fincas registrales número 3.566 y 6.772 de Moratalla.

##### II

Presentado testimonio de dicho auto en el Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 11738/2021.  
Asiento: 1169 del Diario 189, de fecha 24/11/2021.  
Documento: Testimonio Auto 23/06/2017.  
Autoridad/Órgano: Juzgado Primera Instancia e Instrucción N.º 2 de Caravaca de la Cruz.  
Número de procedimiento: Reanudación del Tracto 47/2014.

#### Hechos:

El título expresado fue presentado en este Registro en la fecha y bajo el asiento del Libro Diario indicados, siendo objeto de calificación con esta fecha.

Se trata de un Testimonio de Auto recaído en expediente de dominio de reanudación del tracto, a los efectos declarar justificado el dominio de un 80 por ciento de las fincas registrales 3566 y 6772 de Moratalla. Las fincas figuran inscritas a nombre del causante si bien según resulta de la documentación aportada los herederos de dicho causante vendieron en documento privado al promotor del expediente.

#### Fundamentos de Derecho:

Previa calificación del documento presentado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, en relación con los antecedentes del Registro (artículos 20 y 38 de la misma Ley), el registrador de la propiedad que suscribe

ha resuelto no practicar las operaciones registrales solicitadas por concurrir el/los siguiente/s defecto/s:

Primero. En el presente caso, según consta en los antecedentes de hecho del documento que se califica, los promotores del expediente adquirieron directamente de los causahabientes del titular registral, por lo que no existe una interrupción del tracto. En este sentido, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resolución de 28 de Mayo de 2015 señala que cuando el promotor adquiere directamente de todos los herederos no hay interrupción del tracto y en estos casos la inscripción únicamente puede 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 presente caso mediante las escrituras de herencia y elevación a público de documento privado de venta (si bien la Dirección General reconoce la posibilidad de inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación fue otorgada por todos los herederos del titular registral, en cuyo caso bastaría la elevación a público del documento privado de venta junto con la liquidación correspondiente no sólo de la venta sino del impuesto de sucesiones)

Segundo. La inscripción de dominio contradictoria a favor de J. S. V., de la que se pretende reanudar el tracto es de fecha 14 de agosto de 2012, teniendo esta menos de 30 años, por eso es necesario que en el auto conste que el titular registral o sus causahabientes han sido citados tres veces, una de ellas al menos personalmente. Ello de conformidad con el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la reforma operada por Ley 13/2015, de 24 de junio. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha reiterado la necesaria calificación registral de estos trámites en beneficio del titular registral, para evitar la indefensión procesal (artículos 20 de la Ley Hipotecaria; 24 de la Constitución, y Resoluciones de 20 de abril de 2014 y 29 de abril de 2015 entre otras).

Tercero. Entre las circunstancias personales que con arreglo a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9 de su Reglamento deben hacerse constar en la inscripción, y por lo tanto en el título inscribible, se encuentra, el documento nacional de identidad, si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado, y de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge, y el domicilio con las circunstancias que lo concreten, extremos que no constan en el título con relación a los promotores del expediente. Las circunstancias personales omitidas pueden también hacerse constar en simple instancia suscrita por los citados promotores con firma notarialmente legitimada o ratificada en presencia del Registrador.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho resuelvo suspender las operaciones registrales solicitadas por los siguientes defectos: 1/ no existir una interrupción del tracto; 2/ no constar que el titular registral o sus causahabientes han sido citados tres veces, una de ellas al menos personalmente; 3/ no constar el documento nacional de identidad, estado civil de los promotores y, si fuera el de casados, el régimen económico matrimonial y nombre y apellidos de los cónyuges, y los domicilio con las circunstancias que lo concreten.

Contra el presente fallo del registrador (...)

El Registrador de la Propiedad, Fdo.: Segundo Miguel Pascual Soler Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Segundo Miguel Pascual Soler registrador/a de Registro Propiedad de Caravaca de la Cruz a día diez de Febrero del año dos mil veintidós».

III

Solicitada calificación sustitutoria, ésta correspondió a la registradora de la Propiedad de Yecla, doña Elena María Arsuaga Blanes, quien emitió calificación el día 3 de marzo de 2022 confirmando la del Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz.

## IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. V. G. E., abogado, en nombre y representación de don J. M., don A. R., doña M., don O. J. y don J. P. S., interpuso recurso el día 1 de abril de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos:

Primero. Titularidad registral y dominical de las fincas 3566 y 8772.

Mis mandarnos, los hermanos P. S., son en la actualidad condueños del pleno dominio de las dos siguientes fincas, ambas inscritas en el Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz:

N.º 3566: Rústica- Una tierra situada en la labor que se nombra en (...) de cabida noventa hectáreas, sesenta y cinco áreas, a saber, treinta y cinco fanegas, diez celemines y un cuartillo de secano de labor; noventa y ocho fanegas, siete celemines y tres cuartillos de matorral; cuatro celemines y tres cuartillos, de secano olivar, y tres celemines de ejidos, y formando un solo trozo, linda; Saliente, Mediodía y Poniente, A. R. C. F. F.; y Norte, P. O., C. G. M., intermediando el barranco que baja del (...), enclavada en la tierra descrita y en la colindando de A. R. C. F., se encuentra una casa cortijo número (...), se compone de doce habitaciones en que se incluye el corral de ganado con tenada y cobertizo y ocupa una superficie de cuatrocientos veintidós metros cuadrados.

N.º 6772: Rústica- Un trozo de tierra de secano y monte, en término de Moratalla, Partido (...), que linda: Este, barranco que baja de la nariz del cerro y aguas vertientes de dicha nariz, el lado opuesto C. G. A.; Sur, Barranco (...) y al otro lado P. R. M. y A. R. F. G.; Oeste, hacienda (...), y Norte, (...), en las cumbres de la sierra (...) Se compone de una superficie de cincuenta y nueve hectáreas, dos áreas y noventa y tres centiáreas, de cuya cabida treinta y ocho fanegas están destinadas a cereales, y las restantes cincuenta fanegas son de monte bajo a pastos, con romeros y alguna sabina, tres pinos medianos y algunas piñatas que no sirve más que para toña.

La titularidad registral de la finca n.º 3566 corresponde actualmente, según resulta de la copia de la certificación de dominio y cargas de la misma a:

– D. J. S. V., en cuanto a un 80 % de su titularidad, en virtud de títulos de Compraventa del Derecho de Usufructo de fecha 13/5/52, otorgada ante el Notario D. J. Arroyo Pucheu, y de Adjudicación de Herencia al fallecimiento de D. R. S. S., en cuanto al derecho de nuda propiedad, de fecha 7/12/50, otorgada ante el notario D. Martín Perea Martínez.

– Los hermanos M., J. M., A. R., J. y O. J. P. S., en cuanto al 20 % restante de su titularidad (ostentando cada uno de ellos una participación del 4%), en virtud de las escrituras de Compraventa de fecha 17/2/88, otorgada ante el Notario D. Francisco Javier Vigil de Quiñones Parga, y de Disolución y Liquidación de Gananciales de fecha 15/3/99 (para D. J. P. S.), otorgada ante el Notario D. Salvador Montesinos García.

La titularidad registral de la finca n.º 6772 corresponde, según resulta de la copia de la certificación de dominio y cargas de la misma a:

– D. J. S. V., en cuanto a un 80 % de su titularidad, en virtud de títulos de Compraventa del Derecho de Usufructo de fecha 13/5/52, otorgada ante el Notario D. J. Arroyo Pucheu, y de Adjudicación de Herencia al fallecimiento de D. R. S. S., en cuanto al derecho de nuda propiedad, de fecha 7/12/50, otorgada ante el Notario D. Martín Perea Martínez.

– Los hermanos M., J. M., A. R., J. y O. J. P. S., en cuanto al 20 % restante de su titularidad (ostentado cada uno de ellos una participación del 4%), en virtud de las escrituras de compraventa de fecha:17/2/88, otorgada ante al Notario D. Francisco Javier

Vigil de Quiñones Parga, y de Disolución y Liquidación de Gananciales de fecha 15/3/99 (para D. J. P. S.), otorgada ante el Notario D. Salvador Montesinos García.

No obstante las actuales inscripciones registrales citadas en el hecho anterior, mis defendidos M., J. M., A. R., J. y O. J. P. S. son en realidad los actuales dueños, por iguales partes indivisas, del 100 % del pleno dominio de las fincas n.º 3.566 y 6.772, en virtud de la escritura de compraventa antes referida de fecha 17/2/88, de los dos contratos de compraventa privados de fecha 4 de abril de 1995 suscritos por aquéllos con su tía D.ª M. S. V. y su madre D.ª F. S. V. y del contrato de compraventa verbal celebrado en fecha 28 de abril de 1994 con su tío R. S. V., trayendo todos los mencionados causa del titular Inscrito D. J. S. V., abuelo materno de las hermanas P. S. y padre de D.ª M., D.ª F. y D. R. S. V., en virtud de las actos y negocios jurídicos que a continuación se referirán.

D. J. S. V., titular registral del 80 % del pleno dominio de las fincas, n.º 3.556 y n.º 6.772, falleció el 31 de diciembre de 1978 (...), habiendo otorgado testamento abierto en fecha 17/1/70, según consta en el certificado de últimas voluntades expedido por la Dirección General de los Registros y Notariado en fecha 24/2/12, (...) ante el Notario de Calasparra D. Ricardo S. Jiménez en sustitución de D. José Luis Ruiz Mesa, Notario de Moratalla.

En el citado testamento (...) D. J. S. V., instituye herederos del nudo propietario de todos sus bienes a partes iguales a sus hijos R., F. y M. S. V. y lega a su esposa M. V. A. el usufructo vitalicio de todos sus bienes,

D.ª M. V. A. falleció el día 15 de Julio de 1.991 (...), habiendo otorgado testamento abierto en fecha 17/1/70, según consta en el certificado de últimas voluntades expedido por la Dirección General de los Registros y Notariado en fecha 13/12/13, (...) ante el Notario de Calasparra D. Ricardo S. Jiménez en sustitución de D. José Luis Ruiz Mesa, Notario de Moratalla.

En el citado testamento, (...) D. M. V. A., instituye herederos del nudo propietario de todos sus bienes a partes iguales a sus hijos R., F. y M. S. V. y lega a su esposo J. S. V. el usufructo vitalicio de todos sus bienes.

Ni al fallecimiento de D. J. S. V. ni al de su esposa D.ª M. V. A. se otorgaron por sus herederos R., F. y M. S. V. las correspondientes escrituras de aceptación y adjudicación de la herencia de aquéllos.

D. R., D.ª F. y D.ª M. vendieron asimismo a sus sobrinas a hijos, respectivamente, sus derechos de propiedad sobre las fincas objeto del presente expediente (...)

Al día de la fecha, D.ª M. S. V. es la única superviviente de los causantes de D. J. S. V. citados (esposa e hijos), pues D.ª F. S. V. también falleció el día 20/6/11, según consta en el certificado acreditativo de su defunción (...) Además, D.ª M. S. V., resultó incapacitada por Sentencia del Juzgado de n.º 2 de Caravaca de la Cruz de 4 de octubre de 2021 siendo nombrado como curador su sobrino D. J. M. P. S. (...)

Es por todo lo anteriormente expuesto que no pudiendo otorgarse los correspondientes documentos públicos que permitieran la inscripción registral del dominio de los hermanos P. S. sobre el 80 % de las fincas n.º 3.566 y n.º 6.772 del Registro de la Propiedad de Caravaca, mis mandantes iniciaron la tramitación del correspondiente expediente de dominio en el que se dictó Auto el 1 de septiembre de 2016 declarando justificado el dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido:

Parte dispositiva:

Declarar justificado el dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido a favor de D. A. R. P. S., D.<sup>a</sup> M. P. S., D. O. J. P. S., D. J. P. S. y D. J. M. P. S., y respecto de la/s siguiente/s finca/s del Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz:

Del referido Auto se expidió Testimonio el 23 de junio de 2017, siendo este el título que se pretende inscribir por mis representados y que ha sido objeto de calificación negativa,

Segundo. De la inadecuada calificación negativa objeto de recurso y su confirmación por el Registro sustituto.

El título expresado fue presentado ante el Registro de Caravaca de la Cruz el 24 de noviembre de 2021, bajo el asiento 1169 del Diario 189, dictándose calificación negativa por el Registrador D. Segundo Miguel Pascual Soler, resolviendo no practicar las operaciones registrales solicitadas por concurrir determinados defectos. Que el día 25 de febrero de 2022, solicitamos la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a lo establecido en los artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria, dictándose Oficio ese mismo día por el que se designaba como Registro sustituto al de Yecla. Finalmente, el referido Registro emitió calificación confirmando la del Registro de Caravaca en fecha 3 de febrero de 2022.

Ambas calificaciones resuelven no practicar la operación registral solicitada por concurrir en ella los siguientes defectos que veníamos a impugnan.

A. Improcedencia del expediente de dominio cuando se adquiere directamente de los causahabientes del titular registral.

La calificación objeto de recurso, en su fundamento de derecho primero, establece que atendiendo a que los promotores del expediente adquirieron directamente de todos los herederos del actual titular registral, no hay interrupción del tracto y por tanto no puede practicarse la inscripción pretendida. Entendemos que tal consideración obvia al extremo los pormenores y circunstancias que rodean al supuesto de hecho en concreto, pasando por alto la extrema dificultad e incluso imposibilidad que recae sobre la petición de elevar a público los documentos privados que sustenta la titularidad dominical de mis mandantes.

Debemos insistir en que al fallecimiento del titular registral del 80 % de la titularidad de las fincas cuya inscripción se pretende, sobrevivieron 3 hijos (F., M. y R. S. V.) los cuales no otorgaron ninguna escritura de adjudicación de herencia. Sin embargo, sí consta acreditado que los hermanos P. S. –hijos y sobrinos de los hermanos S. V. respectivamente– adquiriesen de su madre y tíos los derechos de propiedad de las fincas, disfrutando de las mismas a título de dueños desde 1995, es decir, desde hace 17 años.

Si se ha acudido al Expediente de Dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido es precisamente por la inexistencia de títulos intermedios inscribibles y la absoluta dificultad para poder obtenerlos habida cuenta de que esa titularidad registral data del año 1950 para J. S. V. y 1988 para los hermanos P. S., es decir de hace más de setenta y dos años.

La obtención de los títulos hereditarios y de propiedad que se exigen por el Registrador de la Propiedad de Caravaca, devienen en algo extremadamente difícil de obtener (e imposible en parte), habida cuenta del fallecimiento de dos de los tres herederos del titular registral, el tiempo transcurrido desde el fallecimiento de estos y la incapacidad reconocida de la única superviviente, D. M. S. V., lo que justifica plenamente la tramitación del expediente de dominio para la reanudación del tracto interrumpido y por ende la inscripción de la actual titularidad de conformidad con el Auto Judicial dictado por el Juzgado de 1.<sup>a</sup> Instancia e Instrucción n.º 2 de Caravaca de la Cruz.

En relación con todo lo anteriormente expuesto es necesario poner de manifiesto que la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes, DGRN), a la que respetuosamente nos dirigimos, viene entendiendo que, en supuestos de excesiva dificultad para reanudar el tracto sucesivo interrumpida por la vía de la titulación ordinaria, como es el caso, puede acudir al expediente de dominio de reanudación del tracto. Entre otras, en las Resoluciones de 24 de Julio de 2012 y 1 de agosto de 2012.

Especialmente, resulta conveniente traer a colación la Resolución de 30 de enero de 2018, en la que la Dirección General resolvió lo siguiente:

"Como se afirmó en las Resoluciones de 2 y 23 de octubre de 2014, se considera que dicha interrupción se produce cuando existen varios títulos pendientes de inscripción, de ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor del expediente sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es documentar y aportar el título de adquisición. (...)

En este punto debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 9 de septiembre y 7 de diciembre de 2012 o 24 de marzo de 2015) que admite el expediente de dominio, incluso en aquellos casos donde no hay una verdadera ruptura del tracto, cuando la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, que daría lugar a formalismos inadecuados.

Las Resoluciones de 1 y 6 de agosto de 2012, y 24 de marzo de 2015 consideraron que en estos casos debe resolverse la cuestión conforme el artículo 272 del Reglamento Hipotecario, que permite al propietario acudir al expediente de dominio no sólo en el caso de carecer de título escrito de dominio, sino también en el caso de que, aun teniéndolo, no pudiera inscribirse por cualquier causa'. También afirmaron que debe tenerse 'en cuenta el último párrafo del artículo 285 del Reglamento Hipotecario, que dispone que no se podrá exigir al promotor del expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho'. En este sentido se pronunció este Centro Directivo en Resolución de 15 de noviembre de 1990, según la cual: 'No puede argumentarse haciendo distinciones imposibles entre interrupción del tracto' y 'ruptura de sucesión de titularidades, ni cabe excluir el expediente de reanudación en aquellos casos –los más frecuentes– en que el titular real trae causa de titular registral a través de una cadena de transmisiones (...) no resulta procedente imponer al titular actual que promueve la formalización e inscripción de hechos, actos o contratos intermedios en que él no fuera parte (conforme artículo 285-III del Reglamento Hipotecario' (...)

Hechas estas consideraciones, debernos concluir que en el presente caso debe admitirse el expediente de dominio como medio para reanudar el tracto, de modo que el promotor pueda lograr la inscripción de su derecho, en forma a como ya se resolvió en la Resolución de 24 de marzo de 2015 o 13 de julio de 2017."

En ese sentido et artículo 40a) de la Ley Hipotecaria presupone que hay interrupción cuando al menos «alguna» relación jurídica inmobiliaria no tanga acceso al Registro:

La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:

a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación.

Por lo tanto, atendiendo a la línea doctrinal fijada por la Dirección a la que nos dirigimos, si bien es cierto que inicialmente no se admite la interrupción del tracto cuando

el promotor del expediente es adquirente del heredero del titular registral, ello exige dos requisitos: (I) en primer lugar que se haya adquirido del heredero único o de todos los herederos del titular registral, y en segundo lugar (II), que no exista una extraordinaria dificultad para otorgar la documentación que permita completar la cadena de titularidades y conectar al titular registral con el promotor del expediente (Resoluciones de la DGRN de 24 de marzo de 2015 y 18 de octubre de 2017).

En idéntico sentido, la Resolución de 13 de Julio de 2017:

«No obstante todo lo anterior, se ha invocado por el reamente la existencia de extraordinaria dificultad para la elevación a pública de dicho documento, alegando que la transmisión mediante contrato privado del año 1945 a favor del padre de los recurrentes, han fallecido o se presupone que lo hayan hecho los suscriptores del mismo, así como los causahabientes de estos» y que «resulte además material y formalmente imposible obtener la titulación material y formal necesaria para poder inscribir el derecho a la finca, objeto de recurso, por el título de herencia invocado, que es el título que tiene sobre la citada finca y ello debido, no solo a que los intervinientes en el contrato privado de compraventa del año 1945 (suscrito entre el padre de los recurrentes y los que figuran como titulares registrales y herederos) han fallecido, sino que también han fallecido sucesivos y posteriores herederos de aquéllos, así como emigrado muchos de ellos, sin que haya tenido acceso al Registro el título que pudiera posibilitar la inscripción. Los promotores del expediente no pueden tener acción frente a los titulares registrales para elevar a público el contrato privado del año 1945 al estar fallecidos y tampoco pueden ejercitar acción frente a los herederos de aquellos pues resulta a todas materialmente imposible si quiera localizarlos.»

Y muy especialmente, la Resolución de 7 de diciembre de 2012:

"3. No obstante, también ha declarado este Centro Directivo que, en supuestos de excesiva dificultad para reanudar el tracto sucesivo interrumpido por la vía de la titulación ordinaria, puede acudir al expediente de dominio de reanudación de tracto (cfr. Resoluciones de 24 de julio y 1 y 6 de agosto de 2012), que es lo que ocurre en el presente supuesto en el que la transmisión se llevó a cabo mediante un documento privado suscrito en 1959, habiendo ya fallecido una de las hermanas titulares registrales, y suscribiéndolo, por tanto, sus hijos, que eran sus presuntos herederos –por lo cual existe más de una transmisión– y, además de ello, como dice el recurrente, en el momento de iniciarse el expediente, resultaba ya imposible obtener la titulación material necesaria para la inscripción, pues habían fallecido sucesivos posteriores herederos de los que suscribieron el contrato aludido. Tanto es así, que el propio juzgado requirió de la promotora del expediente aclaración sobre quiénes debían ser citados por ser los interesados actuales.

Debe en este punto recordarse, como ya se dijo en Resolución de 1 de agosto de 2012 (1.<sup>a</sup>) que el Tribunal Supremo tiene declarado que los expedientes de dominio son procedimientos especiales dirigidos al exclusivo efecto de habilitar el título de dominio al que no lo tenga (Sentencia de 21 de marzo de 1910), de manera que su única finalidad es declarar que hubo un acto o causa idónea para la adquisición (Sentencia de 21 de febrero de 1919). Y este mismo Centro Directivo, en Resolución de 15 de noviembre de 1990 concluyó 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 (conforme artículo 285.III del Reglamento Hipotecario)'.

Debe, por tanto, como ya hizo la Resolución de 6 de agosto de 2012, estimarse el recurso conforme al artículo 272 del Reglamento Hipotecario, que permite al propietario acudir al expediente de dominio no sólo en el caso de carecer de título escrito de dominio, sino también en el caso de que, aun teniéndolo, no pudiera inscribirse por cualquier causa."

En definitiva, es más que evidente que ya no está en manos de los promoventes del expediente subsanar las posibles deficiencias formales en cuanto a la partición y adjudicación de la herencia del titular registral, D. J. S. V., en las que incurriesen sus descendientes (contra quien además no tenían tampoco acción directa mis mandantes, siendo necesario su consentimiento para la partición y adjudicación), así como tampoco puede subsanarse en su caso, la falta de titulación del negocio jurídico suscrito con su tío D. R. S. V., fallecido el 10 de junio de 1995, siendo, el expediente de dominio iniciado en su día y la inscripción del auto recaído en mismo, la única vía factible de mis mandantes para acceder al Registro Público.

B. Necesidad de que el titular registral o sus causahabientes hayan sido citados tres veces ex. art. 202 de la Ley Hipotecaria.

Respecto al segundo de los fundamentos de derecho de la calificación objeto de recurso, relativo a la necesidad de que el titular registral o sus causahabientes hayan sido citados tres veces en el seno del expediente de dominio, desconocemos el motivo que lleva al Registrador a alcanzar dicha conclusión,

En los autos de expediente de dominio referenciados, no solo fue citada sino que se personó y manifestó lo que a su derecho convino la única causahabiente viva del titular registral, D.<sup>a</sup> M. S. V., (...) al Decreto de admisión a trámite del escrito de demanda en el que se acuerda citar expresamente a D.<sup>a</sup> M. S. V. como única causahabiente del titular registral, escrito de personación y alegaciones de la misma y Diligencia de Ordenación por la que se la tiene por personada y no opuesta al expediente.

Por lo tanto, el defecto manifestado es inexistente, habiéndose cumplido con todas las exigencias del art. 202 de la Ley Hipotecaria.

C. Ausencia de las circunstancias personales que deben hacerse constar en la inscripción.

Por último, respecto del tercer fundamento de derecho consistente en la falta de determinados datos y circunstancias personales que deben constar en el título con relación a los promotores del expediente (DNI, estado civil, domicilio...) responde única y exclusivamente a la propia naturaleza del título cuya inscripción se pretende (Testimonio de Auto Judicial).

Lo anteriormente no obsta a que, una vez esta parte vea estimado su recurso y vaya a procederse a practicar la inscripción solicitada, tal defecto se subsane mediante instancia suscrita por los citados promotores con firma notarialmente legitimada o ratificada en presencia del Registrador, a lo que se comprometen mis mandantes tan pronto como sean requeridos a tales efectos.

Como consecuencia de todo lo anteriormente expuesto en el cuerpo del presente escrito, frente a las calificaciones emitidas tanto por el Registro titular como sustituto, nos vemos en la obligación de interponer el presente recurso, al que le son de aplicación los siguientes:

#### Fundamentos de Derecho:

I. El presente recurso se interpone en plazo oportuno puesto que no ha transcurrido un mes desde la fecha de la notificación de la segunda de las calificaciones, según lo previsto en los artículos 66, 324, 326, 327 y 328 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la Ley Hipotecaria.

II. Arts. 40 y 202 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la Ley Hipotecaria, en los términos expuestos de su recto sentido y aplicación.

III. Arts. 272, 285 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario, en los términos expuestos de su recto sentido y aplicación.

IV. Doctrina y resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, mencionadas y extractadas en el cuerpo del presente escrito».

V

Mediante escrito, de fecha 4 de abril de 2022, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 202 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y 208, en su redacción posterior a la misma, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de marzo y 9 de octubre de 2000.

1. El registrador suspende la inscripción de la reanudación del tracto sucesivo decretada en auto judicial respecto de dos fincas registrales por los siguientes defectos:

- No existir una interrupción del tracto, porque los herederos del titular registral vendieron en documento privado al promotor del expediente.
- No constar que el titular registral o sus causahabientes hayan sido citados tres veces, una de ellas al menos personalmente, ya que la inscripción de dominio contradictoria es de fecha 14 de agosto de 2012.
- No constar el documento nacional de identidad, estado civil de los promotores y, si fuera el de casados, el régimen económico-matrimonial y nombre y apellidos de los cónyuges, y los domicilio con las circunstancias que lo concreten.

Los promotores del expediente de dominio judicial y ahora recurrentes, alegan, en cuanto al primer defecto, que si se ha acudido al expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido es precisamente por la inexistencia de títulos intermedios inscribibles y la absoluta dificultad para poder obtenerlos habida cuenta de que esa titularidad registral data del año 1950 para don J. S. V. y 1988 para los hermanos P. S., y del fallecimiento de dos de los tres herederos del titular registral, el tiempo transcurrido desde el fallecimiento de estos y la incapacidad reconocida de la única superviviente, doña M. S. V. E invoca la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que admite el expediente de dominio, incluso en aquellos casos donde no hay una verdadera ruptura del tracto, cuando la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, que daría lugar a formalismos inadecuados.

En cuanto al segundo defecto, alegan que en los autos de expediente de dominio referenciados no solo fue citada, sino que se personó y manifestó lo que a su derecho convino doña M. S. V., la única causahabiente viva del titular registral.

Y respecto del tercer defecto de Derecho consistente en la falta de determinados datos y circunstancias personales, alegan que «una vez esta parte vea estimado su recurso (...) se subsane mediante instancia».

2. Del análisis del expediente, resultan como datos destacados el de que la inscripción de dominio contradictoria, del 80 % indiviso de la finca, a favor de don J. S. V., de la que se pretende reanudar el tracto, es de fecha 14 de agosto de 2012.

Según el relato contenido en la demanda que inició en expediente de dominio judicial para reanudar el tracto, al fallecimiento de dicho señor su derecho pasó a sus tres hijos y herederos, los hermanos S. V., lo cuales vendieron dicho derecho en dos documentos privados y en un contrato verbal a los promotores del expediente de dominio, hermanos P. S.

En el auto judicial que acaba declarando justificado el dominio de los promotores sobre dicho 80 % indiviso de la finca y acuerda la cancelación de todas las inscripciones contradictorias, se dice que «habiéndose cumplido en la tramitación del expediente las formalidades legales, citándose en forma a los en él interesados (...) en la forma prevenida en la regla tercera del artículo 201 de la Ley Hipotecaria», pero no se contiene

especificación alguna sobre la identidad de las personas que hayan sido citadas, ni el modo en que lo hayan sido.

3. Respecto del primer defecto señalado en la nota de calificación registral debe recordarse, conforme a la Resolución de 18 de marzo de 2000, que «como ha declarado reiteradamente este centro directivo, el auto recaído en expediente de dominio es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por una triple razón: a) Porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), dicho auto puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias; b) Porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento, y de ahí que el propio artículo 40 a) Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios. 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 incoado 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 no queda asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1.218 y 1.225 del Código Civil; 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 201, reglas 3.a y 4.a 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 auto calificado, puede accederse a la inscripción. Ahora bien, llegados a este punto, no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente (como ahora ocurre y así lo reconocen expresamente en su escrito de apelación) son los compradores de los herederos de los esposos titulares registrales, pues, si bien es cierto que el artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria parece presuponer que hay interrupción cuando al menos "alguna" relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, no lo es menos, que en otros lugares de la propia legislación hipotecaria, se reconoce la inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 209 del Reglamento Hipotecario). En consecuencia, en tal caso, el expediente de dominio debe rechazarse pues no sería sino una vía, bien para evadir el impuesto sucesorio pertinente, bien para burlar los derechos hereditarios de alguno de los llamados; sin que pueda alegarse con ello que se multiplican innecesariamente los formalismos legales, pues bastaría en tal caso para la inscripción con un documento público de venta (sensiblemente más barato y rápido que el expediente seguido) otorgados por quienes acreditasen ser los herederos de los titulares registrales, acreditación, por otra parte, que también habrá debido constar en el expediente, toda vez que el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, al ser la inscripción contradictoria de menos de treinta años de antigüedad, exigiría que hubiesen sido citados personalmente los causahabientes de los titulares registrales fallecidos».

Esta interpretación conforme a la cual «no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente son los compradores de los herederos de los titulares registrales» ha quedado confirmada y consagrada con rango legal tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, pues el nuevo artículo 208 establece 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 objeto del presente recurso, los promotores del expediente alegan haber adquirido su derecho por compra a todos los herederos del titular registral, por lo que ha de confirmarse el defecto opuesto por el registrador de que en este caso no existe un supuesto de interrupción de tracto susceptible de subsanarse por la vía del expediente de dominio, ni el expediente judicial anterior a la Ley 13/2015, como ocurre en el presente caso, ni expediente notarial posterior a dicha ley.

Su alegación sobre la «extraordinaria y absoluta» dificultad para obtener los títulos ordinarios con los que reanudar el tracto sin acudir a la excepcionalidad del expediente de dominio se basa en que la titularidad registral data del año 1950 para don J. S. V. y 1988 para los hermanos P. S., y en el fallecimiento de dos de los tres herederos del titular registral y la incapacidad reconocida de la única superviviente, doña M. S. V.

Pero la citada titularidad registral no data de tal fecha, sino que la última inscripción es de 14 de agosto de 2012, aunque motivada por títulos de fecha anterior. Y si a fecha actual han fallecido dos de los herederos del titular registral y la tercera dicen estar incapacitada, ello no es obstáculo para que los promotores del expediente, que dicen haber adquirido en forma privada de todos los herederos del titular registral, puedan accionar ante los tribunales para exigir la elevación a público de sus supuestos contratos privados de compraventa, con la acreditación de la adquisición hereditaria de los vendedores, demandando para ello a quien proceda, sean los herederos de los vendedores fallecidos o los representantes legales de la heredera vendedora supuestamente incapacitada.

Es cierto que ello implica mayor complejidad que acudir, como se ha hecho, al expediente de dominio para reanudar el tracto por vía extraordinaria y excepcional, pero también lo es que no concurren en este caso las razones de extraordinaria dificultad que pudieran justificar acudir a esa vía tan excepcional, burlando las garantías de la vía ordinaria procedente, y que las posibles dificultades sobrevenidas son achacables a los propios promotores del expediente que compraron en contratos privados, e incluso verbales, en lugar de exigir en su momento a la parte vendedora la formalización del correspondiente título público traslativo.

Por tanto, el recurso ha de ser desestimado en cuanto al primer defecto recurrido.

4. En cuanto al segundo defecto, relativo a que, dado que la inscripción de dominio contradictoria es de fecha 14 de agosto de 2012, falta la de constancia de que el titular registral o sus causahabientes hayan sido citados tres veces, una de ellas al menos personalmente, debe recordarse que la Resolución de 19 de octubre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado consideró que la afirmación de que «no entra entre las facultades calificadoras del Registrador la forma en que se hayan hecho las notificaciones (...) no puede sostenerse pues, como ha dicho reiteradamente esta Dirección General, la calificación registral de los documentos judiciales, consecuencia de la eficacia «erga omnes» de la inscripción y de la proscripción de la indefensión ordenada por el artículo 24 de la Constitución Española, abarca no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar su indefensión». Y que «el artículo 202 de la Ley Hipotecaria (en su redacción entonces vigente) establece que, cuando el asiento a favor del titular registral tiene menos de treinta años de antigüedad –caso que

nos ocupa—, ha de haber sido oído en el expediente —él o sus causahabientes—, o ha de haber sido citado tres veces, una de ellas, al menos, personalmente, por lo que en este caso no se han respetado para dicho titular las garantías establecidas para su protección, lo que produce su indefensión».

Por su parte, la Resolución de 9 de octubre de 2000, en doctrina reiterada después, al analizar el defecto relativo a la no expresión en el auto de la forma en que se han hecho las notificaciones, confirmó tal defecto señalando «al ser la inscripción anterior de menos de treinta años de antigüedad, dichas notificaciones deben cumplir los requisitos especiales establecidos en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, no bastando con la afirmación genérica de que en el expediente se han observado los trámites legales, pues este trámite es de especial calificación por el Registrador, al ser una norma protectora del titular registral».

Y la afirmación de los recurrentes acerca de que en el expediente de dominio se personó y manifestó lo que a su derecho convino la única causahabiente viva del titular registral, doña M. S. V, es un extremo que sólo resulta de la afirmación de los recurrentes, y no consta en modo alguno del contenido del auto judicial.

Por tanto, el recurso también ha de ser desestimado en cuanto a este segundo defecto señalado en la nota de calificación recurrida.

5. Finalmente, el tercer defecto, relativo a la falta de determinados datos y circunstancias personales de los promotores del expediente, en realidad no es un defecto recurrido, sino admitido, pues el recurrente tan sólo alega que lo subsanará mediante instancia.

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

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, 29 de junio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.