

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14773 *Resolución de 25 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Pina de Ebro a inscribir un auto judicial que resuelve un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por doña A. I. J. L., abogada, en nombre y representación de don J. J. M. U. y doña M. D. L. M., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Pina de Ebro, doña María Cristina Zatarain Martínez, a inscribir un auto judicial que resuelve un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Zaragoza se tramitó el expediente de dominio número 814/2002 en el que recayó auto de fecha 17 de marzo de 2003 por el que se acordó la reanudación del tracto sucesivo y la inscripción del dominio sobre la finca registral número 3.467 del Registro de la Propiedad de Pina de Ebro en favor de don J. J. M. U. y M. D. L. M.

II

Presentado testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad de Pina de Ebro, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 1502 del año: 2022.
Asiento N.º: 650 Diario: 44.
Presentado el 29/12/2022 a las 15:44:22.
Presentante: Asesoría Palacin García, SL.
Interesados: J. J. M. U., M. D. L. M.
Naturaleza: mandamiento judicial.
Objeto: reanudación tracto sucesivo.
N.º Juicio: 814/2002 de 17/03/2003
Juzgado: Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Zaragoza, Zaragoza.
Resolución adoptada: Calificado con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se ha acordado la suspensión de la inscripción solicitada, en base a los siguientes

Hechos:

– Se pretende la inscripción de un auto aprobatorio de un expediente judicial de reanudación de tracto sucesivo interrumpido, en el que la inscripción contradictoria que debe cancelarse tenía (a la fecha del auto de aprobación del expediente) menos de treinta años de antigüedad, haciéndose constar en el auto que han fallecido los titulares registrales.

– En la reseña de las sucesivas transmisiones desde los titulares registrales hasta el promotor del expediente existe indeterminación en cuanto a uno de los títulos materiales intermedios, al aludir el auto a una compra a M. B. P. y añadir a continuación “si bien, aparece en la escritura como vendedora doña T. E. R., hijos (sic) de los titulares registrales y que había adquirido por herencia de éstos, todos fallecidos”.

– Presentada diligencia ampliatoria de fecha dieciocho de octubre de dos mil veintidós de la que resulta que los titulares registrales fueron citados en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Quinto de Ebro y en el Boletín Oficial de la Provincia y que según manifiesta la parte demandante en su escrito inicial “la finca objeto del presente expediente pertenecía a los vendedores D. F. O. G. y D.^a M. P. B. L., por adjudicación en la disolución de comunidad con D. J. O. G., pendiente de inscripción, y la que a su vez había sido adquirida por compra a D. M. B. P., igualmente pendiente de inscripción, si bien, y a pesar de la expresión que aparece en dicha escritura, la vendedora fue D.^a T. E. R., hija de los titulares registrales D. M. E. D. y D.^a R. R. C., la que había adquirido por herencia de éstos, herencia que tampoco tuvo acceso al Registro.

Fundamentos de Derecho:

– Al resultar del expediente que los titulares registrales han fallecido, no resulta acreditado que los causahabientes de los mismos hayan sido citados en el expediente tres veces, una de ellas al menos personalmente, por tener la inscripción contradictoria – a la fecha del expediente– menos de treinta años de antigüedad (artículos 202 de la Ley Hipotecaria y 100 y 286 de su Reglamento, y, entre otras, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de agosto de 2008 y 4 de diciembre de 2013).

De la diligencia presentada, sólo resulta que los titulares registrales, al manifestar la parte solicitante que “fallecieron desconociendo sus últimos domicilios” (escrito de 14 de octubre de 2002), fueron citados a través del tablón de anuncios del Ayuntamiento de Quinto de Ebro y mediante citación hecha en el Boletín Oficial de la Provincia; por tanto, al resultar del expediente el fallecimiento de los titulares registrales y en base al contenido de la diligencia ampliatoria, sigue sin resultar acreditado el cumplimiento del requisito de la citación a los causahabientes de los titulares registrales en el expediente en la forma dispuesta legal y reglamentariamente.

– Ser necesario aclarar la transmisión intermedia de la compra de don M. B. P., al resultar del auto y de la diligencia ampliatoria presentados que en dicha escritura aparece como vendedora T. E. R.

Contra la calificación registral (...).

Pina de Ebro a veintitrés de enero del año dos mil veintitrés. El registrador (firma ilegible). Firmado: María Cristina Zatarain Martínez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. I. J. L., abogada, en nombre y representación de don J. J. M. U. y doña M. D. L. M., interpusieron recurso el día 27 de febrero de 2023 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Hechos:

Primero. En fecha 5 de Agosto de 2022 se presentó solicitud de inscripción de un auto de fecha 17 de marzo de 2003 dictado en el Procedimiento de expediente de dominio. Reanudación del tracto sucesivo 814/2002 del Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Zaragoza, respecto de la finca n.º 53 del Polígono 4, de secano, en el Término de Quinto de Ebro, de 9 hectáreas [sic] sesenta y siete áreas. Linda al Norte, finca 52 de J. M. E. R.; al Sur, camino; al Este, cabañera; y al Oeste, finca 54 de D. A. S. A. Corresponde al Registro de la Propiedad de Pina de Ebro, tomo 336, folio 146, finca n.º 3.467. Dicha solicitud se presentó por los actuales propietarios de la misma D. J. J. M. U. y su esposa M. D. L. M.

D. J. J. M. U., casado con doña M. D. L. M., había adquirido para su sociedad consorcial la referida finca mediante escritura de compraventa de fecha 2 de diciembre de 1996, a D. F. O. G. Dicha finca se encontraba inscrita en el Registro de la Propiedad de Pina de Ebro a nombre de M. E. L. y R. R. C. La finca pertenecía a

los vendedores F. O. G. y P. B. L. por adjudicación en la disolución de comunidad con J. O. G., pendiente de inscripción, y que a su vez había sido adquirida por compra a M. B. P., pendiente de inscripción, apareciendo como vendedora Doña. T. E. R., esposa de M. B. P. e hija de los titulares registrales. Doña T. había adquirido dicha finca por herencia de los titulares registrales. Todas estas circunstancias se hacían constar en el Auto de Expediente de Dominio, Reanudación del tracto que se pretendía inscribir. En el mismo Auto se hacía constar que se había acordado citar como titulares registrales a M. E. D. y R. R. C., a los instantes del expediente como titulares catastrales, a las personas que habían vendido la finca a mis representados y a los colindantes J. M. E. R. y A. S. A., convocando a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción mediante edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y Juzgado de Paz de Quinto de Ebro y su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. Nótese que uno de los citados era el colindante J. M. E. R., al parecer hijo de los titulares registrales. Asimismo se señalaba que se había practicado prueba documental privada y testifical y que que [sic] se acordó oír al Ministerio Fiscal, informando este que “atendiendo a los datos puestos de manifiesto en este Expediente y de conformidad con la normativa establecida en el Art. 201 de la Ley Hipotecaria no tiene nada que objetar a que se declare justificado el dominio del solicitante D. J. J. M. U...”

Finalmente en los fundamentos jurídicos se señalaba que se habían cumplido en la tramitación del expediente las formalidades legales, citándose en forma a todos los en él interesados, especialmente al titular registral y publicándose los correspondientes edictos convocando a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción solicitada sin que haya comparecido en el expediente ningún interesado oponiéndose a la solicitud. Por el solicitante se ha acreditado mediante la prueba Documental y Testifical, la adquisición del dominio de la finca que se describe en el Hecho Primero de esta resolución, a tenor de lo dispuesto en el artículo 609 del Código Civil, en relación con los artículos 201 de la Ley Hipotecaria y artículos 285 y 286 de su Reglamento, por lo que procede declarar justificado el dominio del solicitante sobre dicha finca y decretar la cancelación de las inscripciones contradictorias, conforme a lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria”, acordando en consecuencia en su parte dispositiva la reanudación del tracto sucesivo a favor de D. J. J. M. U., casado con D.^a M. D. L. M., para su sociedad conyugal, sobre la finca descrita... Ordenándose la cancelación de la inscripción contradictoria de dominio que pudiera existir, obrantes en el Registro de la Propiedad de Pina de Ebro (Zaragoza).

Segundo. En fecha 29 de agosto de 2022 se acordó suspender la inscripción solicitada, señalando como hechos que se pretendía la inscripción de un auto aprobatorio de un expediente judicial de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, en el que la inscripción contradictoria que debe cancelarse tenía (a la fecha del auto de aprobación del expediente) menos de treinta años de antigüedad, haciéndose constar en el auto que han fallecido los titulares registrales. Y asimismo se hacía constar que “En la reseña de las sucesivas transmisiones desde los titulares registrales hasta el promotor del expediente existe indeterminación en cuanto a uno de los títulos materiales intermedios, al aludir el auto a una compra a M. B. P. y añadir a continuación “si bien, aparece en la escritura como Vendedora T. E. R., hijos (sic) de los titulares registrales y que la había adquirido por herencia de éstos, todos fallecidos”.

A continuación se señalaba que para la subsanación de los defectos apuntados, deben acompañarse los documentos que a continuación se detallan:

– Diligencia complementaria del auto presentado en la que se hagan constar, en su caso, las siguientes circunstancias:

1.^a Que los causahabientes de los titulares registrales (al haber fallecido éstos, según el auto) han sido citados en el expediente tres veces, una de ellas al menos personalmente, por tener la inscripción contradictoria –a la fecha del expediente– menos

de treinta años de antigüedad (artículos 202* de la Ley Hipotecaria y 286 de su Reglamento, y, entre otras, resoluciones de la Dirección general de los Registros y del Notariado de 11 de agosto de 2008 y 4 de diciembre de 2013)

2.^a Que se aclare la transmisión intermedia de la compra a M. B. P., al resultar del auto presentado que en la escritura aparece “como Vendedora T. E. R., hijos (sic) de los titulares registrales” (artículos 201 de la Ley Hipotecaria y 274 de su Reglamento, y resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de septiembre de 2019).

Haciéndose constar que los asteriscos hacían referencia a los artículos vigentes al tiempo de la iniciación del expediente.

Solicitada dicha Diligencia complementaria al Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Zaragoza en los referenciados autos de Procedimiento de expediente de dominio. Reanudación del tracto 814/2002, en fecha 18 de octubre de 2022 se dictó por ese Juzgado diligencia ampliatoria haciendo constar los siguientes extremos:

1.º Los últimos titulares registrales, D. M. E. D. y Dña. R. R. C., al manifestar la parte solicitante que “fallecieron desconociendo sus últimos domicilios” (escrito de 14 de octubre de 2002) fueron citados en el presente expediente a través de edictos publicados:

– En el tablón de anuncios de la localidad de Quinto de Ebro entre los días 14 y 26 de noviembre de 2002.

– En el Boletín Oficial de la Provincia de 4 de diciembre de 2002 (núm. 279, página 7069)

2.º Según manifiesta la parte demandante en su escrito inicial “la finca objeto del presente expediente pertenecía a los vendedores, D. F. O. G. y doña M. P. B. L., por adjudicación en la disolución de Comunidad con D. J. O. G., pendiente de inscripción, y la que a su vez había sido adquirida por compra a D. M. B. P., igualmente pendiente de inscripción, si bien, y a pesar de la expresión que aparece en dicha escritura, la vendedora fue doña T. E. R., hija de los titulares registrales M. E. D. y R. R. C., la que había adquirido por herencia de estos, herencia que tampoco tuvo acceso al Registro de la Propiedad.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, al no acceder al Registro la herencia de T. E. R., y habiendo fallecido la misma según consta a esta parte, tampoco han podido acceder al Registro las siguientes transmisiones hasta llegar a la formalizada a favor de mi poderdante, habiéndose interrumpido el tracto sucesivo...”

Tras su presentación se dictó la calificación que ahora se recurre, en fecha 23 de enero de 2023, la cual fue notificada en fecha 31 de enero de 2023.

Tercero. En la resolución o calificación que ahora se recurre, una vez presentada la Diligencia antedicha, se hace constar que “Al resultar del expediente que los titulares registrales han fallecido, no resulta acreditado que los causahabientes de los mismos hayan sido citados en el expediente tres veces, una de ellas al menos personalmente, por tener la inscripción contradictoria –a la fecha del expediente– menos de treinta años de antigüedad (artículos 202* de la Ley Hipotecaria y 100 y 286* de su Reglamento, y, entre otras, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de agosto de 2008 y 4 de diciembre de 2013). De la diligencia presentada; sólo resulta que los titulares registrales, al manifestar la parte solicitante que “fallecieron desconociendo sus últimos domicilios (escrito de 14 de octubre de 2002), fueron citados a través del tablón de anuncios del Ayuntamiento de Quinto de Ebro y mediante citación hecha en el Boletín Oficial de la Provincia; por tanto, al resultar del expediente el fallecimiento de los titulares registrales y en base al contenido de la diligencia ampliatoria, sigue sin resultar acreditado el cumplimiento del requisito de la citación a los causahabientes de los titulares registrales en el expediente en la forma dispuesta legal y reglamentariamente,”

Y en este punto, entiende esta parte que en la resolución que se recurre se obvian varios datos fundamentales:

– En primer lugar se obvia que tanto en el Auto cuya [sic] inscripción se solicita como en la posterior Diligencia ampliatoria se recoge que la finca a que hace referencia el expediente pasó de los titulares registrales a su hija por herencia, siendo esta hija D.^a T. E. R., quien transmitiría dicha finca como se expondrá a continuación. Y se hace constar expresamente en la Diligencia que T. E. R. había fallecido, constando dicha circunstancia. También en el Auto de 17 de marzo de 2003 se señala que en una escritura aparece como vendedora T. E. R., hijos de los titulares registrales y que la había adquirido por herencia de éstos... todos ellos fallecidos. Esto es, al dictarse el Auto de Reanudación del tracto ya constaba el fallecimiento de la heredera de los titulares registrales que había transmitido la finca, por lo que el requisito de notificación del artículo 202 LH carece de sentido.

– En este sentido la Resolución de 23 de octubre de 2007 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, para un supuesto idéntico establece lo siguiente:

“La legislación hipotecaria es especialmente exigente en cuanto a la forma de practicarse las notificaciones cuando las inscripciones contradictorias son de menos de treinta años de antigüedad, dado que se puede presumir que siendo los asientos recientes el titular registral está vivo y que realidad registral y extrarregistral coinciden; de manera que deben extremarse las exigencias para permitir su comparecencia en el expediente. Pero si se acredita al registrador que por circunstancias especiales tal notificación personal no tiene sentido (caso por ejemplo de una sociedad mercantil disuelta y liquidada o de titular registral fallecido), deben cumplirse los requisitos generales de la ley de Enjuiciamiento Civil que permite la comunicación edictal cuando no fuera posible efectuar la comunicación en el domicilio (artículo 164 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).”

Constando tanto en el Auto como en la Diligencia ampliatoria el fallecimiento no solo de los titulares registrales sino también de su hija y del marido de esta, que son quienes transmiten a su vez a aquellos de quienes adquirirán mis representados, entiende esta parte que tal y como se señala en la referida resolución resultaría innecesario, imposible y absurdo acreditar en legal forma que aquellos hubieran sido oídos en el expediente o, en su defecto, haber sido citados tres veces, al menos una personalmente. Por el contrario, habiéndose acreditado la existencia no solo de comunicación edictal sino en el Boletín Oficial de la Provincia entendemos que el requisito estaría más que cumplimentado.

– A mayor abundamiento y a efectos dialécticos consta notificado un hijo de los titulares registrales al ser dueño colindante, y nada manifestó y opuso al respecto.

Cuarto. Se señala asimismo en la resolución que ahora se recurre que resulta necesario aclarar la transmisión intermedia de la compra de don M. B. P., al resultar del auto y de la diligencia ampliatoria presentados que en dicha escritura aparece como vendedora T. E. R. Y dicha aclaración se puede deducir tanto del Auto cuya inscripción se pretende, que ciertamente puede inducir a cierta confusión, como de la Diligencia Ampliatoria. En la Diligencia Ampliatoria se hace referencia a una compra a D. M. B. P. si bien la vendedora fue doña T. E. R., hija de los titulares registrales. En el Auto judicial se señala que la finca... “había sido adquirida por compra a M. B. P., pendiente de inscripción, si bien, aparece en la Escritura como vendedora T. E. R., hijos de los titulares registrales y que la había adquirido por herencia de éstos.. todos ellos fallecidos.” Lo cierto es que la heredera de los titulares registrales era su hija, T. E. R., casada con D. M. B. P. Por escritura de compraventa de fecha 14 de julio de 1987, a la que se hace referencia sin hacer constar las fechas en el Auto pero de la que se extraen los datos que se hacen constar, D. M. B. P., casado con T. E. R., vendió a quienes a su vez transmiten a los ahora interesados la finca objeto del presente expediente. D. M. B. P.

interviene como mandatario verbal de su esposa T. E. R., que era quien había heredado la finca. Y no solo eso sino que posteriormente D a T. E. R. ratifica la compraventa en posterior escritura pública otorgada en fecha 22 de diciembre de 1989 ante el Notario de Fraga (Huesca) don Javier Hernáiz Corrales, n.º de protocolo 1792. Se deduce el matrimonio de ambos al hacer constar en el Auto judicial que M. B. P. y T. E. R. eran hijos de los titulares registrales, cuando lo cierto es que era T. E. la hija y M. B. su esposo. Y es M. B. quien interviene como vendedor y mandatario de su esposa, aunque en realidad la vendedora era la heredera, T. E. Y aunque ciertamente la explicación del Auto no sea la más clara y precisa, lo cierto es que el Juez que dicte el Auto tiene a la vista toda la documentación requerida para concluir la sucesión lógica de las transmisiones sin que estas induzcan a duda. En definitiva, el Juzgador del Juzgado de Instancia n.º 13 de Zaragoza tuvo a su disposición toda la documentación necesaria, incluidas las escrituras a las que se ha hecho referencia, para concluir en los términos expresados en el Auto cuya inscripción se pretende.

En este sentido, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario establece que “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.”

Atendiendo a dicho precepto y teniendo en cuenta todo lo expuesto entiende esta parte que cumpliéndose todos los requisitos legalmente establecidos procede en todo caso la inscripción del Auto de reanudación del tracto.

Finalmente hay que tener en cuenta que la reanudación del tracto sucesivo interrumpido pretende que una finca ya inscrita a nombre de una persona, pueda inscribirse a nombre de un tercer adquirente, cuando los titulares intermedios no hubieran inscrito sus títulos de adquisición. Y a este respecto el artículo 200 de la Ley Hipotecaria señala que la reanudación del tracto sucesivo interrumpido puede realizarse mediante expediente de dominio (judicial) o mediante acta de notoriedad (notarial). Promovido el correspondiente Expediente de dominio al haber sucesivas transmisiones que no podían acreditarse documentalmente. En este punto debe recordarse la doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado (Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012 o de 24 de marzo de 2015) que admite el expediente de dominio, incluso en aquellos casos donde no hay verdadera ruptura de tracto, cuando la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, que daría lugar a formalismos inadecuados. En este caso entiende esta parte que consta acreditada la concurrencia tanto de los requisitos formales como de las sucesivas transmisiones por lo que procede la inscripción del Auto presentado y, en consecuencia, que se cancele la inscripción contradictoria de dominio que pudiera existir sobre la finca objeto del presente expediente, obrantes en el Registro de la Propiedad de Pina de Ebro, Zaragoza, inscribiéndose la reanudación del tracto sucesivo a favor de D. J. J. M. U. casado con M. D. L. M., para su sociedad conyugal.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 21, 201 y 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); la disposición transitoria única de 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; el artículo 286 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de octubre de 2000, 22 de junio de 2007, 8 de abril de 2010, 23 de julio de 2012, 2 de abril de 2014 y 13 de mayo de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de octubre de 2020, 13 de diciembre de 2021 y 29 de junio y 7 de noviembre de 2022.

1. El presente recurso tiene como objeto la inscripción de un auto dictado en un procedimiento judicial de reanudación del tracto sucesivo, dictado en 2003, mucho antes de que entrara en vigor la reforma introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Son dos los defectos apreciados por la registradora y que han sido objeto de recurso:

– Al resultar del expediente que los titulares registrales han fallecido, no resulta acreditado que sus causahabientes hayan sido citados en el expediente tres veces, una de ellas al menos personalmente, por tener la inscripción contradictoria –a la fecha del expediente– menos de treinta años de antigüedad.

– Ser necesario aclarar la transmisión intermedia de la compra de don M. B. P., al resultar del auto y de la diligencia ampliatoria presentados que en dicha escritura aparece como vendedora doña T. E. R.

2. En primer lugar, debe manifestarse este Centro Directivo respecto a la norma aplicable al presente supuesto.

En este sentido debe indicarse que, pese a ser un documento presentado en el Registro de la Propiedad correspondiente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio (el 1 de noviembre de 2015), debe aplicarse la disposición transitoria única que establece que los expedientes regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria iniciados en el momento de la entrada en vigor de la citada norma deberán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior. De tal forma que, en este supuesto, por aplicación de la mencionada disposición transitoria única, será de aplicación la norma contenida en los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, según la redacción anterior a la expresada ley de reforma, y sus concordantes del reglamento de desarrollo.

3. Respecto al primer defecto opuesto por el registrador, ser la inscripción solicitada de cancelación de menos de treinta años de antigüedad y no constar declarado en el auto el cumplimiento de lo exigido por el artículo 202, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, debe ser confirmado.

El citado precepto, en su redacción vigente al tiempo de dictarse el auto aprobatorio, establece que «los expedientes tramitados con arreglo al artículo anterior serán inscribibles, aunque en el Registro apareciesen inscripciones contradictorias, siempre que éstas tengan más de treinta años de antigüedad y el titular de las mismas haya sido citado en debida forma y no hubiere formulado oposición. También serán inscribibles, aunque las inscripciones contradictorias sean de menos de treinta años de antigüedad, si el titular de las mismas o sus causahabientes hubieren sido oídos en el expediente. Si el titular del asiento contradictorio de menos de treinta años de antigüedad o sus causahabientes no comparecieren después de haber sido citados tres veces -una de ellas, al menos, personalmente-, se les tendrá por renunciantes a los derechos que pudieran asistirles en el expediente, y éste será también inscribible».

Como ha señalado este Centro Directivo, la correcta citación a titulares registrales es objeto de calificación por el registrador, pues resulta una exigencia que no solo deriva, en el caso del titular registral, de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española, sino específicamente, de los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria.

Por su parte, el artículo 286 del Reglamento Hipotecario expresamente determina que «el auto aprobatorio del expediente de dominio, cuando se trate de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, dispondrá la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la Ley, y necesariamente expresará que

se han observado los requisitos exigidos, según los casos, por el citado artículo y la forma en que se hubieren practicado las citaciones de la regla tercera del artículo 201 de la misma Ley».

La necesaria y oportuna calificación registral de estos requisitos ha sido constantemente reiterada por este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 13 de noviembre de 2012, 26 de marzo, 30 de abril y 21 de octubre de 2014 o 29 de abril de 2015, entre otras). Como afirmaba la Resolución de 2 de junio de 2001, la calificación registral en estos casos exige «la comprobación de la observancia en el procedimiento seguido de los trámites establecidos en beneficio de los titulares registrales, a fin de evitar que sufran éstos en el mismo Registro las consecuencias de una eventual indefensión procesal (cfr. artículos 24 de la Constitución y 100 del Reglamento Hipotecario)».

En efecto, como ha señalado reiteradamente esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») 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, de forma que en el expediente de dominio para la reanudación del tracto, al haber de cancelarse la inscripción a favor del titular registral, debe resultar el cumplimiento de los trámites legalmente previstos en cuanto a la forma de citación del titular registral y sus causahabientes.

En todo caso, el trámite más importante del expediente para la reanudación del tracto viene constituido por el llamamiento al procedimiento del titular registral anterior (o sus causahabientes).

Para garantizar el cumplimiento de esta previsión, el párrafo primero del artículo 285 del Reglamento Hipotecario establece, para los concretos casos de expedientes de dominio que tengan por objeto la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, que «el escrito inicial del expediente contendrá las circunstancias establecidas en el artículo 274 y, además, los nombres, apellidos y domicilio, si fuere conocido, de la persona a cuyo favor figure inscrita la finca o derecho real».

Sobre la importancia del escrupuloso respeto y cumplimiento de los trámites previstos para el expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, ante examinados, hay que recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que el auto recaído en este tipo de expedientes es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por las siguientes razones: 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, y 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 fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se posibilita la inscripción en virtud de un auto que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado y que tal auto recae en un procedimiento en el que puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1218 y 1225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 201 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 aquéllos, 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 estricta de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto, y en particular, por lo que ahora interesa, del requisito esencial de la citación en debida forma del titular registral, y su no oposición al procedimiento, al ser un trámite esencial del citado procedimiento (vid., entre otras, Resolución de 11 de febrero de 1999), siendo función principal del registrador en este contexto la de comprobar que el titular registral ha sido llamado al procedimiento con las garantías exigidas en las normas, lo cual no es sino aplicación del principio constitucional de tutela judicial efectiva, una de cuyas manifestaciones en el ámbito registral se concreta en el principio del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

4. En el presente caso, del relato recogido en el auto objeto de calificación y en la diligencia ampliatoria librada por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 13 de Zaragoza el día 18 de octubre de 2022, los titulares registrales, don M. E. D y doña R. R. C., habían fallecido al tiempo de iniciarse el procedimiento. Asimismo, de esta diligencia ampliatoria resulta que una hija de estos titulares registrales, doña T. E. R. también había fallecido, sin que se haga alusión a la identificación de los herederos que hayan sucedido a los referidos titulares registrales, ni, consecuentemente, a su necesaria citación en los términos que exige la letra del artículo 202, párrafo tercero.

Dado en la última inscripción de dominio tiene menos de treinta años de antigüedad al tiempo de dictarse el auto que pone fin al expediente judicial de dominio, y que no consta acreditado que los titulares registrales o sus causahabientes hayan sido citados tres veces, una de ellas al menos personalmente, procede confirmar el defecto señalado por la registradora en su calificación.

5. El segundo de los defectos discutidos en el escrito de recurso gira en torno a la confusa redacción recogida en el título calificado respecto a las transmisiones previas que no han tenido acceso al Registro y que justifican la utilización de la vía excepcional del expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo.

Según resulta del auto y de la diligencia ampliatoria, los promotores del expediente habían adquirido la finca por compra a don F. O. G. y doña M. P. B. L., que, a su vez habían adquirido por disolución de condominio con don J. O. G., condominio que procedía de una compra previa a don M. B. P., si bien, a pesar de la expresión que aparece en la escritura, la auténtica vendedora era doña T. E. R., hija y heredera de los titulares registrales.

Ciertamente, como la propia recurrente reconoce en su escrito de recurso, la literalidad del auto y de la diligencia ampliatoria dista bastante de la claridad que se exige en los títulos que pretenden su acceso al Registro.

Ahora bien, hay que tener en cuenta que queda suficientemente reflejada la existencia de varias transmisiones que no han tenido acceso al Registro que ponen de manifiesto una auténtica interrupción del tracto que justifica la utilización de la vía del expediente judicial.

Por otro lado, a diferencia de lo que ocurre con los documentos notariales o los privados, en los que la calificación del registrador es completa, tanto en los aspectos formales como en los de fondo, en los casos de documentos judiciales esta labor de calificación queda constreñida a los límites que marca el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

En consecuencia, habiendo el juez declarado la titularidad de los promotores del expediente y habiendo especificado la existencia de varias transmisiones no inscritas que justifican la orden de reanudar el tracto sucesivo a través de la tramitación del

correspondiente expediente de dominio, ha de concluirse que no puede el registrador exigir una especificación exhaustiva de las circunstancias concretas de cada uno de los títulos que no han accedido al Registro.

Debe, por tanto, estimarse el recurso en cuanto a este defecto.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto al segundo defecto y confirmar la nota de calificación de la registradora respecto del primero.

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