

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14777 *Resolución de 26 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Blanes, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don P. O. B. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Blanes, don Silvino Navarro Gómez-Ferrer, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 2 de diciembre de 1926 por el notario de Barcelona, don Manuel Borrás y de Palau, se otorgó la compraventa de una finca por doña E. C. T., doña E. E. T., asistida por su esposo a los efectos de la licencia marital, doña L. P. S. –que representaba también a sus hijos, don J. y doña M. P. E. P., menores de edad y bajo su patria potestad– y doña I. T. D., a favor de don J. C. X.

Interesa a los efectos de este expediente que, en el apartado título de la finca que se vendía, se hacía un largo relato relativo al tracto sucesorio y de transmisión de distintas participaciones indivisas de la finca, por razón de disposiciones testamentarias, adjudicaciones particionales, sucesiones intestadas, que se identificaban por referencia a los testamentos y escrituras correspondientes, y como corolario de este relato, se manifestaba lo siguiente: «De todo lo explicado resulta que D.^a E. C. T. es dueña de veinte y ocho cincuenta y seis avos de la finca vendida; D.^a E. T. T., lo es de cinco cincuenta y seis avos de la misma; D.^a L. P. S., en usufructo, y sus hijos J. y M. P. E. P. lo son de otros cinco cincuenta y seis avos; y D.^a I. T. D. lo es de diez y ocho cincuenta y seis avos, quedando completado en los términos expresados el condominio de la referida finca. Manifiestan los señores otorgantes que ignoran si los referidos títulos constan inscritos en el Registro de la propiedad, pero afirman bajo su responsabilidad de la certeza y legitimidad de los mismos, sin más obligación por su parte, por lo que yo, el Notario, he advertido al comprador de la importancia y efectos de la falta de tales inscripciones, caso de no haberse practicado aquellas, dándose dicho señor por enterado y conforme».

II

Presentada el día 1 de marzo de 2023 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Blanes, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En relación a la escritura autorizada el día 02/12/1926, por el Notario de, Manuel Borrás y de Palau, número 518/1926 de protocolo, presentada por O. B., P. que ha motivado el asiento de presentación número 7 del diario 116 de fecha 01/03/2023, se califica por razón de los siguientes:

Hechos:

Según el Registro la finca n.º 62, consta inscrita a favor de personas distintas de las que aparecen como vendedoras. Es precisa la aportación de los títulos previos sin que el relato de las diferentes transmisiones acaecidas que se hace en la copia autorizada de la

escritura calificada tenga los requisitos de un expediente de reanudación de tracto del artículo 208 LH.

Fundamentos de Derecho

Artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 105 del Reglamento Hipotecario. “Para inscribir o anotar títulos, por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmueble, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos”. Artículo 208 LH.

En consecuencia, resuelvo suspender la inscripción del precedente documento por observarse el defecto subsanable de los hechos y fundamentos de derecho antes expresados.

Esta resolución se notificará al Notario autorizante por telecopia y al presentante.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Silvino Navarro Gómez-Ferrer registrador/a de Registro Propiedad de Blanes a día dos de marzo del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. O. B. interpuso recurso el día 10 de marzo de 2023 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho

1) (...)

3) Argumentos de fondo. La escritura presentada contiene un relato exhaustivo de las diferentes transmisiones que existen para justificar su titularidad y que teniendo en cuenta la complejidad y el tiempo del que datan resulta muy complicado obtenerlas. La DGSJYFP tiene declarado que ello abre la puerta a la tramitación de un expediente de reanudación de tracto en la forma dispuesta del artículo 208 LH. El presente título si bien no reúne los requisitos estrictamente formales del precitado artículo sí que contiene toda la información relevante y necesaria para ello habiendo el notario autorizante de la escritura hecho un examen exhaustivo de todas las transmisiones intermedias.

La resolución de 27 de noviembre de 2006 dice que, una vez otorgado el documento, gozando de las presunciones que se derivan de la actuación notarial (art 17 bis LN) debe ser interpretado teniendo en cuenta todas las reglas hermenéuticas legalmente previstas y no la pura literalidad del artículo 208 LH en este caso.

Procede acudir al medio excepcional de reanudar el tracto del expediente del artículo 208 LH cuando el promotor carece de acción directa contra el titular material de la finca para proveerse del título formal adecuado, o cuando para enlazar su titularidad con la titularidad registral se encuentre con una dificultad extraordinaria. Las R 23 septiembre de 2009, 23-5-2007, 19-9-2012. Las razones para usar este medio serían las siguientes: a) porque la inscripción puede lograrse sin obtener el consentimiento del titular registral ni haber entablado juicio declarativo contra él; b) porque a pesar de la presunción legal de existencia y pertenencia del derecho inscrito se obtiene una declaración dominical en cuya gestación puede que no haya intervenido el favorecido por aquella presunción; y c) porque frente a la exigencia de acreditación fehaciente del título inscribible, el título que sirve de base a la declaración dominical puede ser un simple documento privado cuya suscripción por determinadas personas no queda suficientemente acreditada. Resol 25-junio-2014, 26-noviembre-2014, 15-junio-2022.

Como se afirmó en la Resolución de 23 de mayo de 2016, “armonizando adecuadamente ambos apartados (se está refiriendo al artículo 208.3 y.4 LH, debe entenderse, que cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, debe realizarse una citación personal al titular registral o a sus herederos. Pero cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también puede ser por edictos, sólo hace falta que sea nominal, cuando conste su identidad de la documentación aportada”. Resol. 24 de septiembre del 2021.

En el presente caso estamos hablando de la reanudación de tracto sucesivo de inscripciones de casi cien años y debe entenderse que el relato hecho por el notario autorizante es suficiente. Además, el hecho de un presunto fallecimiento de alguno de los titulares registrales y el carácter de herederos de los vendedores sería posible por su antigüedad declararlo por vía de la reanudación de tracto sucesivo.»

IV

Mediante escrito, de fecha 15 de marzo de 2023, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 40, 198, 203 y 208 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 15 de noviembre de 1990, 30 de mayo de 1998, 13 de abril de 1999, 4 de enero de 2002, 15 de noviembre de 2003, 24 de febrero de 2006, 11 de julio de 2008, 19 de abril, 24 de julio y 19 de septiembre de 2012, 25 de julio de 2014, 24 de marzo y 29 de abril de 2015, 13 de julio y 31 de enero de 2017, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 24 de septiembre de 2021.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa de 2 de diciembre de 1926 en la que concurren las circunstancias siguientes: se otorga compraventa de una finca y, en el apartado título, se hace un largo relato relativo al tracto sucesivo y de transmisión de distintas participaciones indivisas de la finca, por razón de disposiciones testamentarias, adjudicaciones particionales, sucesiones intestadas, que se identifican por referencia a los testamentos y escrituras correspondientes, y como corolario de este relato, se manifiesta lo siguiente: «De todo lo explicado resulta que D.^a E. C. T. es dueña de veinte y ocho cincuenta y seis avos de la finca vendida; D.^a E. T. T., lo es de cinco cincuenta y seis avos de la misma; D.^a L. P. S., en usufructo, y sus hijos J. y M. P. E. P. lo son de otros cinco cincuenta y seis avos; y D.^a I. T. D. lo es de diez y ocho cincuenta y seis avos, quedando completado en los términos expresados el condominio de la referida finca. Manifiestan los señores otorgantes que ignoran si los referidos títulos constan inscritos en el Registro de la propiedad, pero afirman bajo su responsabilidad de la certeza y legitimidad de los mismos, sin más obligación por su parte, por lo que yo, el Notario, he advertido al comprador de la importancia y efectos de la falta de tales inscripciones, caso de no haberse practicado aquellas, dándose dicho señor por enterado y conforme».

El registrador señala como defecto que la finca consta inscrita a favor de personas distintas de las que aparecen como vendedoras, por lo que es precisa la aportación de los títulos previos sin que el relato de las diferentes transmisiones acaecidas que se hace en la copia autorizada de la escritura calificada tenga los requisitos de un expediente de reanudación de tracto del artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

El recurrente alega lo siguiente: que, si bien el documento no reúne los requisitos estrictamente formales del artículo 208, sí que contiene toda la información relevante y necesaria para ello habiendo el notario autorizante de la escritura hecho un examen

exhaustivo de todas las transmisiones intermedias; que procede acudir al medio excepcional de reanudación del tracto del expediente del artículo 208 de la Ley Hipotecaria cuando el promotor carece de acción directa contra el titular material de la finca para proveerse del título formal adecuado, o cuando para enlazar su titularidad con la titularidad registral se encuentre con una dificultad extraordinaria; que cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también puede ser por edictos, sólo hace falta que sea nominal cuando conste su identidad de la documentación aportada.

2. Respecto de la cuestión sustantiva objeto de controversia en el recurso, debe recordarse que la Ley 13/2015, de 24 de junio, dio nueva redacción al artículo 208 de la Ley Hipotecaria contemplando un nuevo procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. En la nueva regulación legal, aparte que la competencia para la tramitación del expediente ahora se encomienda al notario y no al juez, y se procede regularlo de manera novedosa, se contiene una previsión legal expresa acerca de cuándo existe o no verdadera interrupción del tracto sucesivo a los efectos de permitir su reanudación por la vía del expediente notarial regulado en dicho artículo.

Además de esta previsión expresa, debe partirse de la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») según la cual el expediente para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (antes judicial) 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), 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 201, reglas tercera y cuarta, 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 título calificado, puede accederse a la inscripción.

Por ello, cuando la inexactitud entre el pronunciamiento registral y la realidad extraregistral deriva no de la efectiva interrupción en el Registro de esa cadena de titularidades sucesivas, sino de la falta de presentación a inscripción de las escritura de elevación a público de las particiones o de las adjudicaciones derivadas de disposiciones

testamentarias que no se han plasmado en escrituras de adjudicación de herencia, como ocurre en el supuesto de este expediente, debe concluirse que falta la adecuación de dicho expediente a las circunstancias del caso. Debe afirmarse que con la simple presentación e inscripción de los mencionados títulos los requirentes serían adquirentes de los titulares registrales y faltaría la elevación a público de sus títulos privados de adquisición incorporados al expediente.

3. El artículo 208 de la Ley Hipotecaria, referido específicamente al expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, establece lo siguiente: «Segunda. La tramitación se acomodará a lo previsto en el artículo 203, con las siguientes especialidades: 1.^a Se iniciará el expediente mediante escrito en el cual, junto a la descripción de la finca, se expresará la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase, y al que deberán acompañarse los documentos prevenidos en la letra a) de la regla segunda del apartado 1 del referido artículo. 2.^a Deberán aportarse por el interesado, junto con los documentos que acrediten su adquisición, aquellos otros de los que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición (...)».

En cuanto a la forma de expedirse la certificación registral prevista en ese artículo, dispone la regla tercera del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria regulador del expediente notarial de reanudación de tracto sucesivo que: «El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación».

En el supuesto concreto, no se han cumplido ninguna de estas exigencias.

4. No obstante, según doctrina de esta Dirección General debe tenerse en cuenta, a efectos de valorar la efectiva interrupción del tracto, la existencia de una extraordinaria dificultad para otorgar la documentación que subsanaría tal falta de tracto (cfr. Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, 24 de marzo de 2015 y 28 de abril de 2016), debiendo reflejarse por el notario autorizante en el propio acta aprobatoria del expediente, como justificación para la inscripción de la reanudación de tracto.

En este punto debe recordarse que este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012 o 24 de marzo de 2015 y 13 de julio de 2017) 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.

Alega el recurrente esta doctrina, pero olvida que se aplica en los casos de apertura del expediente de reanudación de tracto o el de dominio, lo que no ha ocurrido.

5. También ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, que de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resoluciones de 8 de junio de 2016 y 4 de diciembre de 2019). Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203.1, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016).

Por la misma razón, si en el momento de solicitud de la certificación consta al registrador algún obstáculo que pueda impedir la inscripción ulterior del expediente de

dominio, podría y debería advertirlo para evitar seguir la tramitación de un expediente que finalmente no va a poder ser inscrito. En este sentido el registrador puede advertir que a su juicio no se reúnen los requisitos para la tramitación del expediente, si bien eso no debe impedir la expedición de la certificación. El notario así podrá finalizar la tramitación ante los obstáculos advertidos por el registrador, o seguir su tramitación, pudiendo entonces aportar pruebas o justificación suficiente de la procedencia del expediente que desvirtúen en su caso las dudas del registrador.

6. En el supuesto concreto, no concurre ninguno de estos presupuestos del expediente regulado en la Ley Hipotecaria; no se ha levantado tan siquiera el acta de inicio del procedimiento, ni solicitado la expedición de la certificación registral, ya que dada la época de autorización del documento –año 1926– el procedimiento era judicial y muy distinto al actual. La escritura que se presenta a inscribir puede servir de apoyatura para el expediente que en su caso se inicie, pero por sí sola no puede causar la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Por otra parte, no se han cumplido los requisitos del expediente de reanudación de tracto sucesivo por el mero relato contenido en la copia autorizada de la escritura, y, en este sentido, el notario autorizante de la escritura hace la advertencia específica «al comprador de la importancia y efectos de la falta de tales inscripciones, caso de no haberse practicado aquellas, dándose dicho señor por enterado y conforme».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 26 de mayo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.