

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9203 *Resolución de 2 de julio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de San Bartolomé de Tirajana, por la que se deniega la expedición de una certificación en expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por don Alberto Blanco Pulleiro, contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de San Bartolomé de Tirajana, doña Aitana Hernández García, por la que se deniega la expedición de una certificación en expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Hechos

I

Con fecha 31 de enero de 2020 don Alberto Blanco Pulleiro, notario de Las Palmas de Gran Canaria, presentó telemáticamente un acta de aceptación de requerimiento e incorporación de documentación para la tramitación de expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido, autorizada el día 30 de enero de 2020, en la que se solicita la expedición de certificación registral de dos apartamentos.

II

Presentada la solicitud en el Registro de la propiedad de San Bartolomé de Tirajana fue objeto de la siguiente nota de calificación: La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, ha resuelto denegar la expedición de la certificación solicitada, por observarse el siguiente defecto insubsanable: El tracto sucesivo no ha quedado interrumpido. Hechos: El documento presentado consiste en un acta de notoriedad para la reanudación del tracto sucesivo, expedida el día 30 de enero de 2020 por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria don Alberto Blanco Pulleiro, con número doscientos cincuenta y cuatro de su protocolo, que fue presentado en este Registro de la Propiedad el día treinta y uno de enero de dos mil veinte, con asiento número 382 del Diario 71 de este Registro de la Propiedad. Del acta notarial presentada, se puede extraer la siguiente sucesión de Hechos. 1.–Don J. M. G. E. y Dona C. E. R. R., adquirieron con carácter ganancial los dos apartamentos objeto del expediente que se tramita, en virtud de contrato privado de compraventa suscrito en el año 1971 con la entidad mercantil «Inmobiliaria Amoros, S.A.», actual titular registral de la finca 29.550 (Complejo turístico denominado [...]) de la que proceden los dos apartamentos. Dicha entidad está en liquidación. 2.–En el año 2011, los hermanos doña M. C. G. R., don J. M. G. R. y doña P. E. G. R., tras el fallecimiento de sus padres, los citados don J. M. G. E. y doña C. E. R. R., formalizaron la aceptación y adjudicación de herencia de sus padres en escritura autorizada por el Notario don Gerardo Burgos Bravo el 20 de diciembre de 2011, bajo el número 3.617 de su protocolo y en el protocolo siguiente del mismo día 3.618 por título de extinción de condominio y adjudicación, se adjudicaron los dos apartamentos objeto del presente expediente a don J. M. G. R. 3.–Ahora, don J. M. G. R. promueve esta acta de reanudación del tracto. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos 18, 40, 198, 203, 208 de la Ley Hipotecaria, artículo 400 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 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, 24 de Julio de 2012, 19 de Septiembre de 2012, 25 de Julio de 2014, 29 de Abril de 2015 y 31 de enero de 2017, entre otras muchas. De acuerdo con la legislación y las Resoluciones mencionadas esta Registradora de la Propiedad entiende que el tracto sucesivo no ha quedado interrumpido y por tanto no procede el acta notarial de reanudación del tracto regulada en el nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria. Y es que estamos en presencia de un supuesto de falta de formalización del título material que motivó la adquisición previa por parte de los cónyuges don J. M. G. E. y doña C. E. R. R., bastando elevar a público el mismo. Con ocasión de la tramitación de los expedientes de dominio para la reanudación del tracto, que hasta la reforma de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, se venían tramitando por los Juzgados de Primera Instancia, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha venido consolidando una reiterada doctrina, clara y diáfana respecto a cuándo no debe entenderse interrumpido el tracto sucesivo. Conforme a la cual el tracto sucesivo no queda interrumpido cuando el promotor del expediente en este caso uno de los hermanos G. R., haya adquirido las fincas de quién es causahabiente directo del titular registral, o sea, sus padres. Como regla general, no cabe acudir al expediente de reanudación de tracto, cuando no existe propiamente tracto interrumpido. Esto ocurre en los supuestos en los que el promotor del expediente es heredero o causahabiente del titular registral, incluso cuando adquirió de los causahabientes del titular registral (Resolución de 15 de noviembre de 2003), en definitiva cuando existen o pueden existir los títulos intermedios que justifican la titularidad civil extrarregistral a su favor; la razón es el carácter excepcional y supletorio del procedimiento de reanudación del tracto, respecto de los supuestos de rectificación de inexactitud registral contemplados en la legislación hipotecaria (artículo 40. a) de la Ley Hipotecaria, que considera como supuesto normal el de la aportación del título correspondiente). Por tanto debe rechazarse la virtualidad reanudatoria del acta calificada, toda vez que no sólo es perfectamente posible la formalización de la primera transmisión con la simple elevación a público del documento privado, sino que la adecuada protección del derecho que el Registro publica, reclama la adecuada formalización pública de la adquisición llevada a cabo por el transmitente del promotor del acta notarial, bien mediante el otorgamiento voluntario de la escritura pública de formalización de dicho negocio adquisitivo, bien mediante la exigencia de su formalización judicial instada en el juicio declarativo contra el titular registral (Resolución de 13 de Abril de 1999). Igualmente, la RDGRN de 24-7-2012, dice expresamente: «...que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio, cuando el promotor sea causahabiente del titular registral o adquirente directo del citado causahabiente ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar los títulos intermedios.» En el mismo sentido la RDGRN de 29-4-2015 indica que el expediente de dominio no cabe (como ya destacó la R. 30 de mayo de 1988) cuando el problema a solventar no es el de reanudación de tracto, «... sino el de la falta de acreditación suficiente del acto transmisivo a favor del recurrente (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), o el de falta del título formal adecuado para la inscripción. Tales deficiencias no pueden superarse por medio de un expediente de dominio para reanudar el tracto, sino a través del reconocimiento y pública documentación de dicho acto, voluntariamente otorgados por el transferente o sus herederos (cf. artículo 20 de la Ley Hipotecaria) o mediante la debida declaración judicial de su existencia obtenida en juicio contradictorio correctamente entablado, que asegure convenientemente la tutela jurisdiccional del derecho del transmitente (artículos 24 de la Constitución Española y 40 de la Ley Hipotecaria)» Por otra parte, ante el hecho de que la llevara a cabo en el documento privado por transmisión de la finca una sociedad actualmente en liquidación, debe recordarse la doctrina de la Dirección General que tiene 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 (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 como justificación para la

tramitación de este procedimiento de reanudación de tracto. La presente nota de calificación, durante el plazo de dos meses a computar desde la fecha de su notificación, podrá ser objeto de reclamación ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de esta provincia, de conformidad con el artículo 66 último párrafo, y el artículo 324, ambos de la Ley Hipotecaria. Así mismo, se podrá instar la aplicación del cuadro de sustituciones a que se refiere el artículo 275-bis de la misma Ley, desarrollado por el Real Decreto de 1 de Agosto de 2003; así como, potestativamente, recurrir ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de conformidad con los artículos 322 y siguientes de la misma Ley Hipotecaria; cuya resolución será recurrible ante los órganos del orden jurisdiccional civil, al amparo del artículo 328 de la repetida Ley Hipotecaria. Se notificará esta calificación al presentante del documento, el notario que lo autorizó, conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, reformada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; dejando constancia de ello por nota al margen del asiento de presentación en el Libro Diario, con su fecha.

III

Contra la anterior nota de calificación, don Alberto Blanco Pulleiro interpone recurso en virtud de escrito de fecha 12 de marzo de 2020, en base a los siguientes argumentos: «En relación con la negativa a la expedición de certificación en expediente de reanudación de tracto sucesivo autorizado por mí el día 30 de enero de 2020 bajo el número 254 de orden de protocolo. En relación con dicho expediente, la Registradora del Registro de la Propiedad, número 1 de San Bartolomé de Tirajana, se niega a expedir la certificación prevenida en el artículo 208 de La Ley hipotecaria en relación con el artículo 203 del mismo cuerpo normativo. Dicha normativa consta firmada el 17 de febrero de 2020. No se comparte el criterio de la Registradora. En primer lugar en esta fase inicial del expediente de reanudación del tracto sucesivo, la Registradora, a mi juicio, únicamente puede denegar la expedición de la certificación sobre la base de lo dispuesto en el artículo 203.1.tercera con las particularidades del artículo 208 pudiendo denegar la expedición de la certificación por la concurrencia de alguna de las causas prevenidas en el citado precepto pero lo que no puede hacer es calificar el fondo de un expediente que no se le ha presentado a calificación. En segundo lugar y a mayores y sin perjuicio que la Registradora no pueda en esta fase inicial calificar el fondo de un expediente en la medida en que el mismo todavía no se ha tramitado con lo que difícilmente cuenta con los elementos de juicio suficientes para poder llevar a cabo su función calificador (amén de sustraer al notario su función y al interesado su derecho a que se tramite un procedimiento reglado con todas las garantías) lo cierto es que, a mi juicio, la calificación en cuanto al fondo tampoco resulta justificada toda vez que la Registradora exige que se haga constar en el acta "como justificación para la tramitación de este procedimiento de reanudación de tracto" la denominada «extraordinaria dificultad» admitida por la Dirección General de los Registros y del Notariado sin embargo esta justificación deberá, en su caso, quedar acreditada en el expediente una vez se tramite con todas las actuaciones y trámites que tal procedimiento requiere. Piénsese como en la citada tramitación del expediente debe mediar una notificación al titular registral (otorgante de aquél documento privado) lo cual podrá o no según los casos derivar en una actuación con el citado titular registral que permita valorar si existe o no tal extraordinaria dificultad y hacerlo constar así en el expediente, sin perjuicio que con arreglo a las máximas de la experiencia la elevación a público de un contrato privado otorgado en el año 1971 (hace unos 49 años) con una sociedad disuelta y en liquidación parece que "alguna" dificultad presenta que ya se valorará y se hará constar (por parte del citado notario en el presente expediente) si procede ser calificada como "extraordinaria". Expuesto lo anterior se solicita entiéndase por interpuesto el presente recurso frente a la negativa de expedición de certificación por parte del Registrador de la Propiedad número 1 de San Bartolomé de Tirajana».

IV

El registrador emitió informe el día 17 de marzo de 2020, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 40, 198, 203, 208 de la Ley Hipotecaria; el artículo 400 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital; y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 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 de 2012, 24 de Julio de 2012, 19 de Septiembre de 2012, 25 de Julio de 2014, 29 de Abril de 2015, 13 de Julio de 2017 y 31 de enero de 2017.

1. Se debate en el presente recurso la procedencia de la expedición de una certificación registral solicitada en virtud de copia autorizada de acta de iniciación de expediente de dominio de reanudación de tracto sucesivo interrumpido. La registradora lo deniega por entender que no hay tracto sucesivo interrumpido al ser el promovente del expediente causahabiente del titular registral y no expresarse las circunstancias de extraordinaria dificultad que justificarían la no obtención de la titulación justificativa de la titularidad. El notario autorizante entiende que esto corresponde expresarlo cuando se apruebe el acta definitiva de reanudación de tracto y que mientras tanto nada impide la obtención de la certificación.

2. Dispone el artículo 208 reglas primera y segunda de la ley hipotecaria que la reanudación del tracto sucesivo interrumpido se realizará en expediente tramitado con arreglo a las siguientes reglas:

«Primera. 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.

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.

3.^a Junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos.

4.^a Cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal.

La misma regla se observará si, a pesar de tener la inscripción más de treinta años de antigüedad, se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, cualquier otro asiento relativo a cualquier título otorgado por el titular registral o sus herederos.»

3. Por su parte, en cuanto a la forma de expedirse la certificación registral prevista en ese artículo, dispone la regla tercera del artículo 203 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 caso que nos ocupa se solicita expresamente que no se practique anotación preventiva.

«El Registrador -sigue diciendo el artículo-, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias:

- a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral.
- b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna.
- c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.

Del mismo modo, si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes».

4. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido 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 (téngase en cuenta que en el supuesto de hecho que ha provocado el presente la finca consta inscrita a nombre de un titular casado), 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 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 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 concorra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción.

5. En este sentido tiene la razón la registradora al recordar la doctrina de este Centro Directivo sobre inaplicación del expediente de dominio cuando no hay propiamente interrupción del tracto sucesivo. No puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente son los herederos del adquirente del titular registral, y por tanto los legitimados activamente para el ejercicio de las acciones que al mismo correspondían para satisfacer los requisitos establecidos por el ordenamiento relativos a la documentación de la compraventa.

La resolución de 24 de julio de 2012, dice expresamente: «...de ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio, cuando el promotor sea causahabiente del titular registral o adquirente directo del citado causahabiente ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar los títulos intermedios.».

En el mismo sentido la Resolución de 29 de abril de 2015 indica que el expediente de dominio no cabe (como ya destacó la R. 30 de mayo de 1988) cuando el problema a solventar no es el de reanudación de tracto, «sino el de la falta de acreditación suficiente del acto transmisivo a favor del recurrente (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), o el de falta del título formal adecuado para la inscripción. Tales deficiencias no pueden superarse por medio de un expediente de dominio para reanudar el tracto, sino a través del reconocimiento y pública documentación de dicho acto, voluntariamente otorgados por el transferente o sus herederos (cf. artículo 20 de la Ley Hipotecaria) o mediante la debida declaración judicial de su existencia obtenida en juicio contradictorio correctamente entablado, que asegure convenientemente la tutela jurisdiccional del derecho del transmitente (artículos 24 de la Constitución Española y 40 de la Ley Hipotecaria)».

6. No obstante también debe tenerse en cuenta -y en esto coinciden registradora y recurrente-, ante el hecho de que la llevara a cabo en el documento privado por transmisión de la finca una sociedad actualmente en liquidación, la doctrina de la Dirección General que tiene 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 (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 como justificación para la tramitación de este procedimiento de reanudación de tracto.

Esto sería así si no se pudiera acudir por vía del artículo 400 del Texto refundido de la ley de sociedades de capital a la elevación a público del contrato de compraventa privado que sirve de base al requerimiento para iniciar el expediente de reanudación de tracto sucesivo que nos ocupa en este expediente.

En este punto debe recordarse la doctrina de 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) 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.

7. También ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, 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. Resolución 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, 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 la registradora hace bien en 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.

8. En definitiva lo procedente es expedir la certificación sin perjuicio de la calificación final que pueda hacer la registradora a la vista de las pruebas aportadas e incorporadas al acta final aprobatoria del expediente, donde podrán alegarse y justificarse las dificultades extraordinarias que permiten excepcionar la doctrina general de imposibilidad de tramitación del expediente por el promovente causahabiente del titular registral.

Mientras no finalice el expediente y se expida en su caso acta de acreditación de la reanudación del tracto, no podrán valorarse todos los elementos de prueba objeto de calificación. Debiendo entretanto procederse a la expedición de la certificación, con las salvedades y advertencias que considere la registradora conveniente realizar.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado la estimación del recurso y la revocación de la nota de calificación en los términos de los anteriores pronunciamientos.

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, 2 de julio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.