

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16938** *Resolución de 24 de septiembre de 2021, 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 Madrid n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de reanudación de tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por don L. M. L. D. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 2, doña María Belén Martínez Gutiérrez, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de reanudación de tracto sucesivo.

#### Hechos

##### I

Mediante acta otorgada el día 27 de noviembre de 2020 ante el notario de Madrid, don Antonio Beltrán García, con el número 987 de protocolo, don L. M. L. D. solicitaba el inicio del procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de la finca número registral número 75.751 del Registro de la Propiedad de Madrid número 2. El procedimiento se concluyó mediante acta autorizada el día 23 de abril de 2021 por el mismo notario, con el número 355 de protocolo.

##### II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al Art. 19 bis, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria se extiende la siguiente nota de calificación: Suspendida la inscripción del precedente documento -Acta final para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de fecha 23 de abril de 2021 número 355 de protocolo del notario de Madrid don Antonio Beltrán García- que ha motivado el asiento 1281 del diario 143, en unión de fotocopia de documento privado de venta de fecha 10 de enero de 2011, con la Liquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que corresponde a dicho documento privado de compraventa con número de presentación 2021 T 576347, autoliquidación 6008129985444, por los siguientes defectos subsanables:

Hecho 1: Falta acompañar el Acta inicial para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de fecha 27 de noviembre de 2020 número 987 de protocolo del notario de Madrid don Antonio Beltrán García que causó en este Registro el Asiento 877 del diario 142, que motivó, con fecha 29 de diciembre de 2020, la expedición de certificación de dominio y cargas conforme al artículo 208 en relación al Artículo 203.1 regla tercera de la Ley Hipotecaria; y que fue objeto de calificación negativa la solicitud de anotación preventiva de iniciación del procedimiento con igual fecha 29 de Diciembre de 2020 que en parte se reitera ahora como seguidamente se expone.

Fundamento de Derecho 1: Artículo 9 f) de la Ley Hipotecaria y Artículo 51 regla novena del Reglamento Hipotecario.

Hecho 2: No se acredita fehacientemente el título adquisitivo -documento privado- de la luego vendedora doña A. B. P. a las actuales titulares registrales doña F. P. R. y doña J. S. V., simplemente se alega su existencia, sin más.

Queda, pues, roto el eslabón del tracto sucesivo.

Fundamento de Derecho 2: Artículo 20 párrafo primero de la Ley Hipotecaria por analogía.

Hecho 3: El documento privado de adquisición por el pro moviente [sic] del acta, que como documento unido se inserta en el Acta inicial, adolece de los siguientes defectos:

1. No consta el estado civil de la vendedora doña A. B. P., extremo imprescindible para conocer su capacidad civil de disposición.

2. Se dice que el comprador don L. M. L. D. es de estado civil soltero. Se dice en el Acta final que el promoviente está casado en régimen de separación de bienes, pero dichas capitulaciones son de 14 de marzo de 2017.

Se incorpora un testimonio de exhibición del 22 de abril de 2021 relativo al libro de familia, del que solo resulta que el promoviente don L. M. L. D. y su esposa contrajeron matrimonio el 13 de junio de 2013

Y dicha fecha de matrimonio es anterior a la fecha fehaciente del documento privado 23 de diciembre de 2014, fecha del fallecimiento de la vendedora doña A. B. P.

Por lo que la adquisición no puede ser privativa del promoviente del Acta.

3. Del precio total de compra que ascendía a 192.000€ solo se declara recibido por la compradora la cantidad de 10.000€ por lo que queda pendiente de abonar la cantidad de 182.000 euros.

Al no haberse satisfecho el precio total de compra, el negocio jurídico de compraventa está perfeccionado pero no consumado, pues no se cumple la equivalencia de prestaciones que es de esencia en la compraventa, lo que impide la inscripción del pleno dominio a favor del comprador.

Para obviar este defecto puede acreditarse fehacientemente la entrega del precio restante a los herederos de la vendedora; o bien depositar dicho importe en la Caja General de Depósitos a disposición de quien acredite derecho a su percepción.

Todo ello en aplicación del Principio Hipotecario de Especialidad.

Fundamento de Derecho 3: Artículo 9 e), 21 párrafo primero y 30 de la Ley Hipotecaria, y artículo 51 regla 6.<sup>a</sup> y 98 párrafo segundo de su Reglamento.

Hecho 4: Se aporta en el Acta inicial una certificación catastral de fecha 14 de febrero de 2020 -emitida el 12 de abril de 2020- de alta en el Catastro a nombre del promoviente del Acta de una finca sita en (...) Madrid, que solo tiene valor a efectos de uso residencial que en ella consta; pero que a efectos registrales no acredita titularidad dominical, que sólo puede justificarse plenamente en el documento público de adquisición; ya que la certificación catastral no acredita el tiempo que se lleva poseyendo la finca pacíficamente ni el pago de los recibos de IBI, luz y agua que acrediten su posición en concepto de dueño.

Fundamento de Derecho 4: Artículos 3.1, 10.2, 11.1, 13.2 (modificado por Disposición Adicional 34.<sup>a</sup> Tres, Ley 2/2004, BOE 28), 16.2.a) y 36.1 RD. Legislativo 1/2004 (BOE, día 8 de marzo)

Hecho 5: El Acta Final tan solo se dice que se ha hecho la publicación del Edicto en el BOE el 8 de marzo de 2021 que se incorpora, que desde la fecha de la publicación del Edicto y hasta la fecha del Acta final no ha comparecido en la Notaria persona alguna para manifestar lo que a su derecho conviniera, ni se ha formulado oposición alguna, y se cierra el Acta.

Por lo que estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los Tribunales, y teniendo dudas fundadas de la transmisión de la finca por las actuales titulares registrales, con la que ni se ha intentado contactar ni justificado su eventual fallecimiento, no procede inscribir la pretensión de reanudación de tracto.

Fundamento de Derecho 5: Artículo 208 regla cuarta en relación con el artículo 203 regla sexta párrafo segundo de la Ley Hipotecaria; y Artículo 1 párrafo tercero y 38 párrafo primero de la misma ley.

Hecho 6: No se ha justificado el pago del Impuesto de transmisiones [sic] y actos jurídicos documentados, respecto del Acta final para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de 23 de abril de 2021 número 355 de protocolo del Notario de Madrid Don

Antonio Beltrán García, ya que la liquidación que se acompaña corresponde a la del Documento Privado de compraventa de 10 de enero de 2.011, número de presentación 2021 T 576347, autoliquidación 6008129985444.

Fundamento de Derecho 6: Arts. 254 y 256 de la Ley Hipotecaria; art. 107 del Reglamento Hipotecario; Artículo 54.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de Diciembre, en su redacción dada por la ley 4/2008 de 23 de diciembre, arts. 40, 41, 47.3 y 53.3. Ley 21/2001, de 27 de diciembre; arts. 5, 13, 15.2, 43, 101 y 120 de la Ley General Tributaria.

Siendo subsanables los defectos apreciados no se toma anotación preventiva por no haber sido solicitada, conforme al Art. 65 de la Ley Hipotecaria.

Puede interponerse (...)

La registradora. Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Belén Martínez Gutiérrez registrador/a de Registro de la Propiedad de Madrid número 2 a día veinticuatro de mayo de dos mil veintiuno.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don L. M. L. D. interpuso recurso el día 24 de junio de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«1) Contra aducido por la Registradora en el Hecho 1: Falta acompañar el Acta inicial para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de fecha 27 de noviembre de 2020 numero 987 de protocolo del Notario de Madrid Don Antonio Beltrán García que causó en este Registro el Asiento 877 del diario 142, que motivó, con fecha 29 de Diciembre de 2020, la expedición de certificación de dominio y cargas conforme al artículo 208 en relación al Artículo 203.1 regla tercera de la Ley Hipotecaria; y que fue objeto de calificación negativa la solicitud de anotación preventiva de iniciación del procedimiento con igual fecha 29 de Diciembre de 2020 que en parte se reitera ahora como seguidamente se expone.

Fundamento de Derecho 1: Artículo 9 f) de la Ley Hipotecaria y Artículo 51 regla novena del Reglamento Hipotecario.

La mencionada acta inicial ya fue aportado por medios telemáticos por el Notario Don Antonio Beltrán García (...)

2) Contra aducido por la Registradora en el Hecho 2: No se acredita fehacientemente el título adquisitivo –documento privado de la luego vendedora doña A. B. P. a las actuales titulares registrales doña F. P. R. y doña J. S. V., simplemente se alega su existencia, sin más.

Queda, pues, roto el eslabón del tracto sucesivo.

Fundamento de Derecho 2: Artículo 20 párrafo primero de la Ley Hipotecaria por analogía.

Entiendo que el expediente notarial de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, es un procedimiento que se implementó para poder salvar estos impedimentos.

Yo personalmente no tengo ni relación ni acción para poder conseguir la documentación que usted me requiere.

Este procedimiento de Jurisdicción Voluntaria me impide ir por vía judicial (en este momento), y se diseñó precisamente para que con el soporte de los notarios podamos elevar a público nuestra compra.

De acuerdo con las numerosas resoluciones de la antigua DGRyN como la que expongo a continuación este procedimiento no exige del promotor del expediente que aporte dicha documentación:

<https://www.registradoresdemadrid.org/resoluciones/reanudacion-de-tracto-sucesivo-interrumpido-boe09072019-rDGRN13062019>.

«En las resoluciones queda claramente explicada que lo esencial es identificar perfectamente el tracto y aportar aquellos de los que dispongas, o manifestar la carencia de ellos. No pueden obligarte a encontrar aquellos en los que fuiste ajeno, pues el procedimiento carecería de efectividad si al final es irrealizable para solventar los casos que pretende cubrir éste tipo de procedimiento excepcional.

En relación con lo anterior, resulta esencial, como elemento básico de seguridad jurídica en la tramitación del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, la citación al titular registral o a sus herederos. Dispone al respecto el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en su apartado segundo, norma tercera, que «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 estos»

Se trata de un expediente de carácter exclusivamente notarial –tras la desjudicialización de esta y otras materias de naturaleza de jurisdicción voluntaria, ya que en caso de oposición debe acudir al procedimiento judicial ordinario, que habilitaría para la rectificación del Registro vía artículos 39 y 40 de la Ley Hipotecaria– que permite la inscripción de un documento público excepcionando la norma de la necesaria consecución de titularidades y títulos formales, que establece con carácter general el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, cuando se den determinadas circunstancias que hagan evidente la interrupción en la titulación auténtica y suficiente entre el promotor del mismo y el titular registral, existiendo una clara imposibilidad de obtención del o de los títulos ausentes.

Sí se considera una ruptura de tracto propia, ya que no hay documentación que permita enlazar la compra entre tu vendedora y la titular registral. Entiendo que el 208 LH indica que se ha de aportar al menos el último título y todos aquellos de que se disponga, sin que sea exigible cargar al promotor con la consecución de todos los títulos intermedios, que va en contra de la base para la que se creó el procedimiento.

Analizando la doctrina más reciente sobre el particular y aclarando la aportación de títulos recordar que:

b) Documentos a que se refiere LH 208, regla segunda, 2.<sup>a</sup>: Además de los documentos que acrediten la adquisición del interesado y de aquellos otros que considere oportuno para justificar su petición, deberá aportar los documentos de que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa.

Esta exigencia supone un cambio radical respecto de la situación anterior, pues el artículo 285 del RH establecía que no puede exigirse a quien promueve el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho.

Ahora bien, la técnica empleada para conseguir el nuevo propósito es mejorable, porque basta que el promotor diga que no dispone de más títulos que el suyo propio para que quede dispensado cumplir esta exigencia, o porque no tiene sentido obligarle a conseguir y aportar títulos que luego no se van a poder inscribir.

La DGRN arroja un poco de luz a este precepto y capta la esencia de lo que realmente quiere decir:

– Res 7/01/2016: «la necesidad de intentar justificar la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa la titularidad del interesado que promueva la reanudación, resulta con carácter general de la regla segunda, apartado 2.<sup>a</sup>, del nuevo artículo 208».

– Res 23/05/2016, con más precisión: «La identificación del título de adquisición del promotor y de los previos adquirentes resulta imprescindible para conceder los medios necesarios para que el notario autorice el expediente de reanudación de tracto y el

registrador califique, sobre la existencia de una verdadera interrupción del tracto y la justificación de la titularidad del promotor.»

Sumando a todo lo expuesto la Resolución de 1 de marzo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Requena, por la que se suspende la inscripción de un expediente de dominio con finalidad de reanudación de tracto: «"se ha señalado en sucesivas Resoluciones (tal y como señala, a modo de ejemplo, la Resolución de 7 de diciembre de 2012), y siempre en función del supuesto de hecho planteado en cada caso, que los sistemas de reanudación del tracto (a pesar de su carácter excepcional) resultan aplicables, atendiendo al artículo 272 del Reglamento Hipotecario, no solo cuando se carece de un título –material o formal– inscribible necesario para esa reanudación y al cual sean ajenos los promovientes de la reanudación, sino también cuando –existiendo el título material suficiente– por cualquier causa resultase imposible su inscripción, es decir, cuando existiese una dificultad extraordinaria para la formación de dicho título, lo cual deberá manifestarse en el título inscribible, por el que se instrumentaliza y opera la reanudación del tracto en cuestión". Esta dificultad extraordinaria, como se ha dicho, deberá justificarse en el expediente, y así lo reitera a continuación: "De la documentación presentada y objeto de calificación no resulta, ni la evidente interrupción del tracto (al haberse adquirido directamente del titular registral) ni se ha expuesto y justificado en el documento judicial una dificultad excepcional en la formación del título perdido o ausente, hábil para practicar directamente la inscripción"».

3) Contra aducido por la Registradora en el hecho 3: El documento privado de adquisición por el pro moviente del acta, que como documento unido se inserta en el Acta inicial, adolece de los siguientes defectos:

1. No consta el estado civil de la vendedora doña A. B. P., extremo imprescindible para conocer su capacidad civil de disposición.

2. Se dice que el comprador don L. M. L. D. es de estado civil soltero. Se dice en el Acta final que el promoviente está casado en régimen de separación de bienes, pero dichas capitulaciones son de 14 de marzo de 2017.

Se incorpora un testimonio de exhibición del 22 de abril de 2021 relativo al libro de familia, del que solo resulta que el promoviente don L. M. L. D. y su familia (sic), del que solo resulta que el promoviente don L. M. L. D. y su esposa contrajeron matrimonio el 13 de junio de 2013.

Y dicha fecha de matrimonio es anterior a la fecha fehaciente del documento privado 23 de diciembre de 2014, fecha del fallecimiento de la vendedora doña A. B. P. Por lo que la adquisición no puede ser privativa del promoviente del Acta.

3. Del precio total de compra que ascendía a 192.000 euros solo se declara recibido por la compradora la cantidad de 10.000€ por lo que queda pendiente de abonar la cantidad de 182.000€.

Al no haberse satisfecho el precio total de compra, el negocio jurídico de compraventa está perfeccionado pero no consumado, pues no se cumple la equivalencia de prestaciones que es de esencia en la compraventa, lo que impide la inscripción del pleno dominio a favor del comprador.

Para obviar este defecto puede acreditarse fehacientemente la entrega del precio restante a los herederos de la vendedora; o bien depositar dicho importe en la Caja General de Depósitos a disposición de quien acredite derecho a su percepción. Todo ello en aplicación del Principio Hipotecario de Especialidad. Fundamento de Derecho 3: Artículo 9 e), 21 párrafo primero y 30 de la Ley Hipotecaria, y artículo 51 regla 6.ª y 98 párrafo segundo de su Reglamento.

Respuesta punto por punto:

1. No consta cierto pero este hecho que se aduce no se me puede oponer, pues si algún supuesto heredero cree tener algún derecho tendrá que hacerlo valer en el procedimiento judicial correspondiente.

2. Mi estado civil al momento de la compra era soltero, actualmente es casado en separación de bienes y esta elevado a público (...)

3. Entiendo que este punto no corresponde al Registro de la Propiedad hacerlo valer ni debió enumerarse, lo veo con todo respeto una extralimitación de las funciones encomendadas a dicho Registro.

4) Contra aducido por la Registradora en el Hecho 4: Se aporta en el Acta inicial una certificación catastral de fecha 14 de febrero de 2020 –emitida el 12 de abril de 2020– de alta en el Catastro a nombre del promoviente del Acta de una finca sita en (...) Madrid, que solo tiene valor a efectos de uso residencial que en ella consta; pero que a efectos registrales no acredita titularidad dominical, que sólo puede justificarse plenamente en el documento público de adquisición; ya que la certificación catastral no acredita el tiempo que se lleva poseyendo la finca pacíficamente ni el pago de los recibos de IBI, luz y agua que acrediten su posición [sic] en concepto de dueño.

Fundamento de Derecho 4: Artículos 3.1, 10.2, 11.1, 13.2 (modificado por Disposición Adicional 34.ª Tres, Ley 2/2004, BOE 28), 16.2.a) y 36.1 RD. Legislativo 1/2004 (BOE, día 8 de marzo) (...)

5) Contra aducido por la Registradora en el hecho 5: El Acta Final tan solo se dice que se ha hecho la publicación del Edicto en el BOE el 8 de marzo de 2021 que se incorpora, que desde la fecha de la publicación del Edicto y hasta la fecha del Acta final no ha comparecido en la Notaría persona alguna para manifestar lo que a su derecho conviniera, ni se ha formulado oposición alguna, y se cierra el Acta.

Por lo que estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los Tribunales, y teniendo dudas fundadas de la transmisión de la finca por las actuales titulares registrales, con la que ni se ha intentado contactar ni justificado su eventual fallecimiento, no procede inscribir la pretensión de reanudación de tracto.

Fundamento de Derecho 5: Artículo 208 regla cuarta en relación con el artículo 203 regla sexta párrafo segundo de la Ley Hipotecaria; y Artículo 1 párrafo tercero y 38 párrafo primero de la misma ley.

Se ha respetado en todo momento por la mencionada Notaría los requisitos para el mencionado expediente notarial de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido por lo cual carece de sentido esta afirmación.

6) Contra aducido por la Registradora en el hecho 6: No se ha justificado el pago del Impuesto de transmisiones y actos jurídicos documentados, respecto del Acta final para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de 23 de abril de 2021 numero 355 de protocolo del Notario de Madrid Don Antonio Beltrán García, ya que la liquidación que se acompaña corresponde a la del Documento Privado de compraventa de 10 de enero de 2.011, número de presentación 2021 T 576347, autoliquidación 6008129985444.

Fundamento de Derecho 6: Arts. 254 y 256 de la Ley Hipotecaria; art. 107 del Reglamento Hipotecario; Artículo 54.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de Diciembre, en su redacción dada por la ley 4/2008 de 23 de diciembre, arts. 40, 41, 47.3 y 53.3. Ley 21/2001, de 27 de diciembre; arts. 5, 13, 15.2, 43, 101 y 120 de la Ley General Tributaria.

Se adjunta lo solicitado (...).»

IV

La registradora de la Propiedad de Madrid número 2 emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 208 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 y 28 de abril y 23 de mayo de 2016, 1 de junio, 13 de julio y 18 de octubre de 2017, 30 de enero de 2018 y 13 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio y 23 de diciembre de 2020.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible un acta notarial para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

La registradora suspende la inscripción, por los siguientes seis defectos:

- a) No aportarse el acta inicial como documento complementario.
- b) No acreditarse fehacientemente el título de adquisición de la persona que transmitió al promotor del expediente.
- c) Ser defectuoso el título de adquisición del promotor, en particular en cuanto a que omite el estado civil de la vendedora; a que la adquisición no puede ser privativa atendiendo a la fecha fehaciente del documento, y que no se ha pagado el precio de la compraventa.
- d) Que la certificación catastral aportada no acredita la titularidad dominical, ni el tiempo de posesión ni el pago de recibos.
- e) Que sólo consta la publicación del edicto pero no que se haya intentado contactar con el titular registral ni que se haya justificado su fallecimiento.
- f) No justificarse el pago del impuesto respecto del acta final, ya que solamente se acompaña la liquidación correspondiente al documento privado de compraventa.

2. En cuanto al primer defecto, el recurso debe estimarse.

Constando presentada anteriormente una copia autorizada electrónica del acta inicial, la cual dio lugar a la expedición de certificación al inicio del procedimiento, no es preciso ahora exigir una nueva presentación de la misma, cuando dicha copia electrónica obra en el Registro.

3. El segundo defecto se refiere a la falta de acreditación fehaciente del título de la persona que transmitió a quien a su vez transmite al promotor.

Como ya ha señalado este Centro Directivo, el último párrafo del artículo 285 del Reglamento Hipotecario 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».

Si bien dicho precepto resulta aplicable al expediente de dominio judicial anterior a la reforma operada por la Ley 13/2015, la doctrina de este Centro Directivo resulta igualmente aplicable al nuevo expediente notarial.

Así, en Resolución de 15 de noviembre de 1990 se señaló: «No puede argumentarse haciendo distinciones imposibles entre «interrupción del tracto» y «ruptura de la 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 promueva la formalización e inscripción de hechos, actos o contratos intermedios en que él no fuera parte (conforme artículo 285-III del Reglamento Hipotecario)».

Por tanto, el defecto relativo a la aportación fehaciente de todos los documentos de la cadena de titularidades no puede mantenerse.

4. El tercer defecto se refiere a varias cuestiones relativas al documento privado que invoca como título el promotor.

Se refiere primeramente a la falta de acreditación del estado civil de la transmitente, que estima imprescindible para conocer su capacidad civil de disposición.

Debe partirse de la consideración del expediente de reanudación del tracto como un expediente notarial que permite la inscripción de un documento público excepcionando la norma de la necesaria consecución de titularidades y títulos formales, que establece con

carácter general el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, cuando se den determinadas circunstancias que hagan evidente la interrupción en la titulación auténtica y suficiente entre el promotor del mismo y el titular registral, existiendo una clara imposibilidad de obtención del o de los títulos ausentes.

Es esta consideración a la imposibilidad de obtener una titulación adecuada la que determina que sea improcedente pretender, como hace la registradora en su calificación, que el título adquisitivo aportado al procedimiento de reanudación del tracto reúna los mismos requisitos que se exigirían si pretendiera acceder directamente al Registro, por lo que el recurso debe estimarse en este punto.

En segundo lugar, cuestiona el carácter de la adquisición, negando la registradora que pueda ser privativa según se pretende en el título. Sin embargo, las consideraciones de la registradora sobre este extremo que atienden a la fecha fehaciente del título en relación con la del matrimonio del promotor, no pueden compartirse, toda vez que decaen al figurar incorporada al acta final testimonio de escritura de capitulaciones matrimoniales otorgada por el promotor y su cónyuge en fecha 14 de marzo de 2017 en la que se reconoce expresamente el carácter privativo de esta concreta adquisición.

Por último, opone como defecto la falta de acreditación del pago del precio, el cual consta en parte aplazado según el documento privado de compraventa. En cuanto a esta cuestión, la calificación no puede mantenerse ya que se refiere únicamente a la cuestión del cumplimiento de las prestaciones del contrato de compraventa, lo que es una circunstancia que recae en el plano meramente obligacional, no afecta a la transmisión del dominio y por tanto es completamente ajena a la inscripción del documento (cfr. artículo 98 de la Ley Hipotecaria).

Distinto sería que se hubiese planteado alguna cuestión relativa a la identificación de los medios de pago empleados (cfr. artículo 21 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria), pero la nota de calificación no alude a esta cuestión (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

5. En cuanto al defecto señalado en cuarto lugar, hay que destacar que la calificación de la registradora en el expediente de dominio para la reanudación del tracto no comprende la valoración de si existe una transmisión dominical por usucapión (a la que parece referirse la calificación al aludir a «posesión pacífica»).

Como dispone la regla segunda del artículo 208, el interesado debe aportar «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».

De esta norma no puede colegirse que necesariamente deban aportarse documentos que acrediten una posesión pacífica por un tiempo determinado (pago de recibos), como se indica en la calificación recurrida. En el presente caso, aportándose documento privado acreditativo de la adquisición del promotor, se estima suficientemente cumplida la exigencia del precepto.

En cualquier caso, tanto este defecto, como el señalado en sexto lugar, no han sido objeto de recurso, sino que el recurrente se ha limitado a intentar su subsanación junto con el escrito de interposición del recurso.

Como señala el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

6. El defecto enumerado en quinto lugar se refiere a la notificación a los titulares registrales, señalando que únicamente se ha notificado por edictos, sin que conste haber intentado contactar ni justificar su fallecimiento.

Como ya ha afirmado esta Dirección General, resulta esencial, como elemento básico de seguridad jurídica en la tramitación del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, la citación al titular registral o a sus herederos.

En el caso que nos ocupa, según resulta del acta inicial, sin que la certificación registral incorporada lo contradiga, la inscripción tiene más de treinta años de antigüedad.



La regla cuarta del artículo 208 de la Ley Hipotecaria que «si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el Notario dará por concluidas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente con expresión de la causa en que se funde».

Como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), el tenor literal de esta regla cuarta debe entenderse necesariamente relacionado con el número cuarto que le precede y considerarse sólo referido a la conclusión por incomparecencia de titulares registrales o herederos de los mismos cuya inscripción tenga menos de treinta años de antigüedad y hayan sido citados personalmente (o en los casos, también expresados en el mismo número, en los que se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, algún otro asiento), así como a la conclusión por la comparecencia con oposición de cualesquiera titulares de derechos inscritos, con independencia de la antigüedad de su asiento. Otra interpretación se alejaría del concepto y finalidad propios de este procedimiento para reanudar el tracto, que es heredero de la regulación anterior a la Ley 13/2015, y dificultaría gran parte de los supuestos en la práctica, quedando la estéril su previsión legal.

En cuanto a la notificación edictal, el artículo 208 dispone que «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. (...) 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».

Como se afirmó en la Resolución de 23 de mayo de 2016, «armonizando adecuadamente ambos apartados, 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».

En el presente caso consta que el edicto fue dirigido nominalmente a los titulares registrales, por lo que procede estimar el recurso en este punto.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación de la registradora.

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, 24 de septiembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.