

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**9040** *Resolución de 3 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Briviesca por la que se deniega la inscripción de un expediente de reanudación de tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por doña N. B. L. A., Abogada, en nombre y representación de don F. G. V. contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad Interino de Briviesca, don Alejandro Forero San Martín, por la que se deniega la inscripción de un expediente de reanudación de tracto sucesivo.

**Hechos****I**

Mediante Auto dictado con fecha 11 de octubre de 2010 por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Briviesca, se estimó la petición formulada por el Procurador de los Tribunales, don T. M. G., en nombre y representación de don F. G. V. y declaró justificado el dominio a los efectos de reanudar el tracto sucesivo interrumpido de la finca 11.401, Libro 85 del Ayuntamiento de Quintanilla San García.

**II**

Presentado testimonio de dicho Auto en el Registro de la Propiedad de Briviesca, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento arriba relacionado, y a la vista de los siguientes: Fundamentos de Hecho: Mediante auto dictado el 11 de octubre de 2010, en el procedimiento de expediente de dominio de reanudación de tracto 299/2008, seguido en el Juzgado de Primera Instancia de Briviesca, se declara justificado el dominio, a los efectos de reanudar el tracto sucesivo interrumpido, de la finca 11.401 de Quintanilla de San García por don F. G. V., del que no consta su domicilio. Dicha finca aparece inscrita a favor de don R. G. C. Del auto resulta: que el titular registral falleció el 30 de marzo de 1990; que el promotor del expediente es uno de los herederos abintestato de aquél; y que la finca le fue adjudicada en el acta de reparto de 22 de octubre de 1994. Fundamentos de Derecho: 1.º—El artículo 18 de la Ley Hipotecaria dispone que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. En su desarrollo, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario añade, respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial, que la calificación 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. 2.º—El artículo 283 del Reglamento Hipotecario establece que, declarado justificado el dominio, será necesario, para que la inscripción se lleve a cabo, presentar en el Registro testimonio judicial bastante en que conste ser firme el auto, que se insertará literalmente. Dicho título formal debe contener las circunstancias que ha de expresar la inscripción, ya que, como dispone el artículo 21 de la Ley Hipotecaria, los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos. Del testimonio no resulta el domicilio del promotor del expediente, como exigen los artículos 9.4 de la Ley Hipotecaria y 51.9 de su Reglamento. 3.º—El artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria

dispone que la rectificación del Registro, cuando la inexactitud provenga de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídico-inmobiliaria, tendrá lugar: por la toma de razón del título correspondiente, por la reanudación del tracto sucesivo y por resolución judicial ordenando la rectificación. Ello no significa que puedan utilizarse indistintamente tales medios de rectificación, sino que el expediente de dominio para reanudar el tracto, por su carácter excepcional –resolución de 18 de marzo de 2000–, únicamente puede aplicarse a aquellos supuestos en los que existe una auténtica interrupción del tracto. En este sentido, la resolución de 23 de septiembre de 2003 declara que, cuando la inexactitud deriva de la falta de acceso al Registro de la última de las relaciones jurídicas en la cadena de adquisiciones, la que deriva el derecho del titular registral al titular real, será la inscripción de esa concreta transmisión el recurso adecuado para solucionar el problema y, si el obstáculo está en la insuficiencia formal del título para lograrlo, podrá el adquirente ejercitar la acción del artículo 1.279 del Código Civil para adecuar la forma del negocio a las exigencias del artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Bajo esta premisa, debe considerarse que no existe rotura de tracto cuando el promotor del expediente es heredero del titular registral. Así lo reconocen, entre otras, las siguientes resoluciones: a) la de 1 de junio de 1996 que, en un supuesto en el que el promotor del expediente había adquirido la finca directamente por vía hereditaria del titular registral una vez realizada en documento privado la partición del caudal relicto, señala que «la inscripción de la adquisición que enlaza la titularidad extrarregistral actual con la del transmitente inscrito, ha de discurrir por los cauces ordinarios (...) bien a través del título material y formal adecuado (artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria) o, en su defecto, a través de declaración judicial de su existencia obtenida en juicio contradictorio que asegure al titular registral la tutela jurisdiccional de su derecho (artículos 24 de la Constitución y 40 de la Ley Hipotecaria « y, en consecuencia, rechaza la inscripción; b) la de 27 de julio de 2001 que manifiesta que «no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando (...) los promotores del expediente son herederos del titular registral, pues, si bien es cierto que el artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria parece presuponer que hay interrupción cuando al menos «alguna» relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, es obvio el reconocimiento en la legislación hipotecaria de la inscripción directa a favor de los herederos del titular registral. En consecuencia, en tal caso, el expediente de dominio debe rechazarse pues no sería sino una vía, bien para evadir el impuesto sucesorio pertinente, bien para burlar los derechos hereditarios de alguno de los llamados; sin que pueda alegarse con ello que se multiplican innecesariamente los formalismos legales, pues bastaría la documentación pública de la herencia, sensiblemente más barata y rápida que el expediente seguido»; c) la de 17 de agosto de 2009 que señala que «no se puede acudir a este expediente cuando se haya adquirido del titular registral»; y d) la 9 de septiembre de 2009 que recoge el supuesto de finca «inscrita con carácter privativo a nombre del causante y adquirida directamente por la promotora del expediente a título de herencia, donde en efecto no existe propiamente tracto sucesivo interrumpido». He resuelto denegar la inscripción por los siguientes defectos, el primero de ellos insubsanable: 1.º–No existir interrupción del tracto sucesivo. 2.º–No constar el domicilio del promotor del expediente. Esta calificación (...) Briviesca, 22 de diciembre de 2010 El Registrador Interino, (firma ilegible)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña N. B. L. A., Abogada, en nombre y representación de don F. G. V., interpone recurso en virtud de escrito de fecha 8 de febrero de 2011, en base entre otros a los siguientes argumentos: 1.–Siendo el segundo de los defectos subsanable, se solicita ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Briviesca corrección del Auto del Juzgado en el sentido de incluir en su fallo el domicilio de promotor del expediente. De esta forma, una vez se obtenga dicha corrección quedará subsanado el defecto de la falta de constancia del domicilio del promotor del expediente; 2.–Respecto al segundo de los defectos invocados por el Registrador referido a la inexistencia de interrupción del tracto sucesivo, éste entiende que la protocolización del acuerdo de reparto de la herencia debió ser el título que pudo permitir acceder a la

inscripción registral instada por la parte. Para ello, invoca en su nota el artículo 1279 del Código Civil, que prevé la posibilidad de que las partes intervinientes en un contrato privado puedan compelerse recíprocamente a elevarlo a escritura pública si la ley lo exigiera para su validez. Se manifiesta que en fecha 22 de octubre de 1994 se procede entre los herederos a realizar el reparto de la herencia del titular registral de la finca. Dicha aceptación se realiza estando presentes algunos de los herederos, compareciendo otros representados. Tal y como se indicaba en el escrito de demanda interpuesta por la parte ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Briviesca solicitando la reanudación del tracto sucesivo, varios de los herederos que comparecieron en el acta de reparto de la herencia, algunos personalmente, otros por mediante poder de representación, se encontraban fallecidos al momento de la incoación del expediente de dominio (doña C. G. M., doña H. G. M., don J. G. M., y don A. B. G.), habiendo fallecido posteriormente otro de los herederos (don O. B. G). Por lo tanto, exigir a la parte el ejercicio de la acción prevista en el artículo 1279 del Código Civil. cuando únicamente dos de los ocho herederos que concurrieron a la herencia viven en la actualidad, supone una exigencia excesiva, ya que quienes ostentan la legitimación pasiva en dicho procedimiento se encuentran fallecidos, y la parte desconoce las identidades de quiénes pudieran ser sus sucesores, los cuáles tienen que ser traídos a un proceso contradictorio como lo es el previsto en el mencionado artículo, lo que supondría un grave quebranto en el derecho del actor que vería casi imposible la eventualidad de ver consolidado su derecho mediante la inscripción de su título de propiedad en el Registro; 3.-El recurso a esta opción legal para conseguir la inscripción del título de propiedad obtenido mediante formas que no permiten su acceso al Registro (como lo es el caso que nos ocupa), está expresamente contemplado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria y 272 de su Reglamento que dice: «El propietario que careciere de título escrito de dominio o que, aun teniéndolo, no pudiera inscribirse por cualquier causa (el acta de reparto al que hace referencia el Registrador no es un título inscribible), podrá obtener la inscripción de su derecho con sujeción a lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria». Por tanto, y basándose en principios de economía procesal, es más lógico y congruente acudir a la vía del expediente de dominio, un procedimiento de jurisdicción voluntaria en el que no resulta preciso traer a todas estas partes al pleito dada la dificultad de identificar a quienes ostentan la legitimación pasiva en el mismo, y cuyo recurso para el caso planteado está expresamente previsto en las normas hipotecarias. El caso que plantea el Registrador para denegar la inscripción solicitada (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de marzo de 2000) habla de «insuficiencia formal del título para lograrlo» (la inscripción en el Registro de la Propiedad), pero es que, en nuestro caso, no podemos hablar de una simple insuficiencia formal para lograr la inscripción, ya que el documento al que se refiere el Registrador no cumple los requisitos formales que deben contemplarse en un acto de reparto de herencia para que éste, una vez elevado a escritura pública pueda tener acceso al registro de la Propiedad. Así, el artículo 80 del Reglamento Hipotecario en su apartado primero establece: «Para obtener la inscripción del adjudicación de bienes hereditarios o cuotas indivisas de los mismos se deberán presentar, según los casos: a) Escritura de partición; escritura o, en su caso, acta de protocolización de operaciones particionales formalizadas con arreglo a la Leyes o resolución judicial firme en la que se determinen las adjudicaciones a cada interesado, cuando fuesen varios los herederos. b) Escritura de manifestación de herencia, cuando en caso de heredero único sea necesario con arreglo al artículo anterior. c) Escritura pública, a la cual hayan prestado su consentimiento todos los interesados, si se adjudicare solamente una parte del caudal y éste fuera de su libre disposición». Por su parte el artículo 786 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre la práctica de las operaciones divisorias por el contador partidor (que entendemos, por analogía son extrapolables a todas las operaciones particionales en herencias), establece en su apartado segundo: «Las operaciones divisorias se contendrán en un escrito firmado por el contador en el que se expresará: 1.-La relación de los bienes que formen el caudal partible. 2.-El avalúo de los comprendidos en esa relación. 3.-La liquidación del caudal, su división y adjudicación a cada uno de los partícipes». Si nos remitimos al documento en cuestión

«Acta de reparto de la herencia de don R. G.», se comprueba cómo el mencionado documento no reviste las formalidades exigidas por la Ley Hipotecaria para poder tener acceso a su inscripción en el Registro de la Propiedad, requisitos que deberían tener la forma que recoge la Ley de Enjuiciamiento Civil en el artículo antes citado, en decir, un inventario de bienes, una valoración de los mismos, y la correspondiente liquidación, división y adjudicación a cada heredero, amén de que en dicha escritura deben comparecer todos los herederos llamados a la herencia, de los que como hemos dicho solo sobreviven dos, acreditando su condición de herederos, el fallecimiento del causante, la titularidad de los bienes incluidos en la herencia. Se insiste en que dicho documento nunca debiera haber sido inscrito en el Registro de la Propiedad aun cuando se hubiera elevado a escritura pública como pretende el Registrador, al carecer de todos estos requisitos, y al no cumplir, por ende, lo legalmente previsto en el artículo 80 del Reglamento Hipotecario; 4.–Invoca asimismo el Registrador para denegar la inscripción del título el hecho de que la condición de heredero permite la inscripción directa del título sin necesidad de recurrir a la fórmula del expediente de dominio, bastando la documentación pública de la herencia para poder acceder a esta inscripción. La obtención de esa escritura de herencia deviene imposible para la parte por los motivos expuestos en el hecho primero y segundo de este recurso, y a los que se remite a estos efectos.

#### IV

El Registrador emitió informe el día 2 de marzo y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 20, 38, 40, 82, 100, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de mayo de 1988, 15 de noviembre de 1990, 7 de julio de 1997, 12 de marzo y 13 de abril de 1999, 7 de enero, 18 de marzo, 9 de octubre y 30 de noviembre de 2000, 27 de julio de 2001, 1 de abril y 15 de noviembre de 2003, 3 de febrero y 5 de noviembre de 2004, 12 de mayo de 2005, 24 de febrero de 2006, 14 de junio y 4 de julio de 2007, 11 de julio de 2008, y 7 y 9 de septiembre de 2009.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de un Auto firme aprobatorio de un expediente de dominio de reanudación de tracto sucesivo. El Registrador suspende la inscripción por estimar que no existe propiamente tracto sucesivo interrumpido al haber adquirido el promotor del expediente directamente del titular registral, por sucesión hereditaria, no siendo objeto de recurso el segundo defecto, relativo a no señalarse el domicilio del promotor del expediente. El recurrente entiende, resumidamente, que carece de título para obtener la inscripción directa.

2. El expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido tiene como finalidad suplir los títulos intermedios para lograr la concordancia entre la realidad registral y la extrarregistral, en definitiva para facilitar el acceso al Registro de alguna relación jurídico inmobiliaria de cuyos títulos no puede disponerse, y siempre que realmente haya más de un eslabón roto en la cadena de titularidades (cfr. artículo 40, letra a) de la Ley Hipotecaria). Es así doctrina reiterada de este Centro Directivo (véase Resoluciones citadas en los «Vistos») que el expediente judicial de reanudación de tracto sólo se utilizará en aquellos casos en que haya una real interrupción en la sucesión de la cadena de titulares, pues la finalidad del mismo es la de servir de cauce apropiado para declarar la efectiva adquisición por el promotor, pero únicamente en aquellas hipótesis en que dicha adquisición no traiga causa directa del titular registral (véase Resolución de 30 de noviembre de 2000 que impone una interpretación restrictiva y la necesidad que la ruptura de tracto resulte del expediente), pues en caso de que el promotor sea causahabiente del titular registral lo procedente es aportar el título cuya inscripción falta o acudir a una acción de elevación a público de documento privado o cualquier otra declarativa de propiedad en juicio ordinario.

Así, se ha considerado que no procede acudir a expediente de reanudación de tracto sucesivo, en los supuestos en los que el promotor del expediente es heredero o causahabiente del titular registral, incluso cuando adquirió de los herederos del titular registral (Resoluciones de 18 de marzo de 2000 y 15 de noviembre de 2003) o incluso cuando el titular registral de quien se adquirió fuera una compañía mercantil disuelta (Resolución de 12 de mayo de 2006), o cuando los promotores del expediente son herederos de quien adquirió de titular registral (Resoluciones de 18 de marzo de 2000, 15 de noviembre de 2003 y 7 de septiembre de 2009).

Por el contrario, cuando son varias (más de una) las transmisiones existentes no inscritas previas al título que se pretende inscribir, no cabe gravar al propietario actual con la carga de tener que inscribir todas ellas. Incluso aunque existan títulos públicos de alguna de las sucesivas transmisiones (cfr. Resolución de 4 de julio de 2007), existe verdadera interrupción del tracto, ya que el titular que pretende ahora la inscripción no basa su derecho en el titular registral.

3. En el supuesto de hecho de este expediente no puede afirmarse que exista realmente interrupción del tracto sucesivo. La finca aparece inscrita a favor de don R. G. C. y del Auto resulta que el titular registral falleció el 30 de marzo de 1990 y el promotor del expediente es uno de los herederos abintestato de aquél, siendo adjudicada la finca en acta de reparto de fecha 22 de octubre de 1994, por lo que resulta plenamente aplicable la doctrina contenida en el anterior fundamento de Derecho.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 3 de mayo de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.