

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5482** *Resolución de 28 de abril 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 Lora del Río, por la que se suspende la inscripción de un expediente judicial de dominio con finalidad de reanudación de tracto.*

En el recurso interpuesto por don F. M. P. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Lora del Río, doña María de la Paloma Muñoz García-Liñán, por la que se suspende la inscripción de un expediente judicial de dominio con finalidad de reanudación de tracto.

#### Hechos

##### I

Mediante testimonio judicial, expedido por el Juzgado de Primera Instancia e instrucción número 1 de Lora del Río el día 17 de noviembre de 2015, se solicitó la reanudación del tracto de una finca sita en el Registro de la Propiedad de Lora del Río.

##### II

Presentado dicho testimonio del auto en el Registro de la Propiedad de Lora del Río con fecha 15 de diciembre de 2015, bajo el asiento número 1.137, del tomo 101 del libro Diario, fue objeto de la siguiente nota de calificación de fecha 4 de enero de 2016: «Antecedentes de hecho Primero.—Que con el número 1137 del Diario 101 se ha presentado un testimonio expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Lora del Río, n.º de autos 236/2014, en el que se solicita la constancia registral de un/a reanudación de tracto sucesivo. Segundo.—Que en el día de la fecha, la Registrador de la Propiedad que suscribe ha calificado el precedente documento, en los términos a que se refieren los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria, apreciando la existencia de defectos que impiden la inscripción del título en su totalidad, con arreglo a los siguientes Fundamentos Jurídicos: Primero.—Que el artículo 18 de la Ley hipotecaria establece que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos, por lo que resulte de los mismos y de los asientos del Registro. Segundo.—Que el artículo 100 del Reglamento hipotecario señala como ámbito de calificación, tratándose de documentos judiciales, la competencia del Juez, la congruencia del mandato con el procedimiento en que se dictó, las formalidades extrínsecas del documento y los obstáculos que surjan del Registro. Tercero.—Que no existe interrupción del tracto sucesivo, ya que el 13,73% de la finca 2403 de Tocina figura inscrito a favor de Construcciones Gonymar, S.L., por tanto, el promotor del expediente ha adquirido directamente del titular registral (198 Ley Hipotecaria). Cuarto.—Que no han sido citados todos los cotitulares de la finca, ya que el 33,94% de la misma figura inscrito a favor de Don F. G. C., para su sociedad de gananciales con Doña E. L. G., por la inscripción 3.ª; y el 52,33% de la finca figura inscrito a favor de Don G. A. R., para su sociedad de gananciales con Doña A. B. C., por la inscripción 7.ª (278 Reglamento Hipotecario). Quinto.—Que el artículo 9.4 de la Ley hipotecaria exige que toda inscripción expresará la persona natural a cuyo favor se haga la inscripción, y el 51.9 del Reglamento desarrolla el precepto determinando que se expresará si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato

que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge. Sexto.–La presente nota de calificación se extiende después de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de las Leyes Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario, que se produjo el día 1 de noviembre de 2015 según la Disposición Final Quinta (como regla general y salvo algunas excepciones). Pese a ello, en la calificación se ha aplicado el Derecho vigente al tiempo del inicio del expediente de dominio –ya que el expediente de dominio judicial desaparece con la Ley 13/2015– pues según la Disposición Transitoria Única de dicha Ley 13/2015 «todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, sólo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la Propiedad». Puede concluirse, pues, que sólo en materia de inmatriculación por la vía de los dos artículos citados ha de entenderse como fecha de iniciación del procedimiento la del asiento de presentación del título en el Registro, mientras que en cualesquiera otros encaminados a obtener la concordancia entre el mismo y la realidad física y jurídica extrarregistral –entre los que el nuevo artículo 199 LH incluye los de rectificación de la descripción de la finca, lo que debe entenderse referido a cualquiera de sus circunstancias que deba acceder a los Libros por no hacer la Ley distinción alguna– ha de considerarse como fecha de iniciación, según proceda, la de otorgamiento de la escritura o acta notarial, la de la presentación de la demanda o escrito inicial en el Juzgado, o la de la primera actuación de la Administración o la de la fecha de entrada en ella del primer documento, en caso de iniciación del procedimiento administrativo por el particular. Parte dispositiva Vistos los documentos presentados y los asientos del Registro, a la luz de las disposiciones citadas, acuerdo: Primero.–Calificar el título presentado, denegando su despacho, hasta la subsanación, en su caso, de los defectos advertidos. Segundo.–Notificar esta calificación negativa, en el plazo de diez días hábiles desde su fecha, al presentante del documento y al Juzgado Tribunal que lo ha expedido, conforme a los artículos 322 de la Ley hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Tercero.–Prorrogar la vigencia del asiento de presentación durante sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente. Se advierte al interesado, presentante o Autoridad, en caso de suspensión del asiento, su derecho de solicitar anotación preventiva por defectos subsanables, conforme señalan los artículos 42.9, 66 y 323 de la Ley hipotecaria, durante la vigencia del asiento de presentación y su prórroga. La presente calificación podrá (...) En Lora del Río, a cuatro de enero del año dos mil dieciséis. El registrador (firma). Fdo.: María de la Paloma Muñoz García-Liñán».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don F. M. P. G. interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 1 de febrero del año 2016, en base a los siguientes argumentos: «Hechos Primero.–(...) Segundo.–(...) Tercero.–Los motivos que sirven para el desacuerdo y la presente reclamación son los siguientes. 1.– En este caso F. M. P. G. intenta inscribir una finca a nombre de Gonymar S.L pero esta finca en la actualidad se encuentra sin actividad, por lo que es imposible reactivar una sociedad sin actividad y comprar directamente. Es decir, es imposible comprar directamente de la sociedad Gonymar S.L, ya que la finca se encuentra inscrita en el registro de la propiedad a su nombre por lo que nos vemos obligados a presentar un expediente de dominio de tracto sucesivo, el cual es aprobado, visto la documentación, tanto por el ministerio fiscal, como el juez encargado de ello, al apreciar que se reúnen todos los requisitos. Se presenta documentación, ya presentada en el expediente de dominio, respecto a la falta de actividad, y de apoderados de la sociedad. 2.–Es incierto que no se citará a todos los cotitulares. Se presenta documentación

que prueba que se ha citado a cotitulares pero que habiendo sido citado no han asistido a declarar. Además se ha presentado edictos ante al Ayuntamiento, BOP y periódico tal y como se exige en el procedimiento de expediente de dominio. Se presenta documentación acreditativa ya presentada en el expediente de dominio. 3.—Es incierto que no se aportará en el procedimiento el estado civil del promotor del expediente. Lo que ocurre es que no se menciona en el auto, puesto que tanto en el momento de compra privativa, como en el actual se encuentra soltero. Se presenta para probar documentación acreditativa, ya presentada en el expediente de dominio. A las anteriores manifestaciones le son de aplicación los siguientes, Fundamentos de Derecho Se fundamenta la disconformidad de los recurrentes con la calificación negativa realizada en los siguientes preceptos, Primero.— El auto judicial recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, cualquiera que sea la fecha de la inscripción contradictoria, 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. arts. 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. art. 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. arts. 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 los suscriptores (cfr. arts. 1218 y 1225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 201 de la Ley Hipotecaria). En este caso, existe cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas habiéndose producido todos los trámites necesarios por parte del órgano judicial. La negativa a la inscripción supone una extralimitación por parte del Registrador de la propiedad que exige una documentación y requisitos la cual ya han sido aportados y comprobados por el juez competente, el cual junto con el ministerio fiscal ha dado su visto bueno».

#### IV

La registradora notificó la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Lora del Río, el cual no emitió escrito de alegaciones, suscribió informe el día 3 de marzo de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 3, 9, 18, 20, 38, 39, 40, 198, 199, 201, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; los artículos 51, 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero y 23 de diciembre de 2010, 8 de octubre de 2011, 13 de noviembre y 7 de diciembre de 2012, 20 de junio de 2014 y 24 de marzo, 29 de abril y 28 de octubre de 2015.

1. Es objeto de este recurso resolver sobre la posibilidad de inscribir un expediente de dominio con finalidad de reanudar el tracto, bajo las siguientes circunstancias de hecho:

El promotor del expediente adquirió directamente su participación del titular registral, mediante documento privado de compraventa. A día de hoy la sociedad vendedora se encuentra ya disuelta y liquidada.

No han sido notificados los demás cotitulares de la finca en cuestión, ni consta el estado civil y en su caso el carácter de la adquisición del comprador.

2. Con anterioridad al análisis de las cuestiones planteadas formalmente en el recurso, debe exponerse como cuestión previa que este expediente sólo puede tener lugar en relación a los defectos alegados por la registradora en su nota de calificación tomando por base el título o títulos objeto de presentación en el Registro, sin poder tener en cuenta nueva documentación aportada durante el recurso (art. 326 de la Ley Hipotecaria).

3. Como cuestión previa, de carácter procedimental, debe manifestarse este Centro Directivo respecto a la norma aplicable al presente supuesto. En este sentido debe indicarse que pese a ser un documento presentado en el Registro de la Propiedad correspondiente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015 conforme a su disposición final quinta (1 de noviembre de tal año), debe aplicarse la disposición transitoria única que establece que los expedientes regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria iniciados en el momento de la entrada en vigor de la citada norma deberán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior. De tal forma que la doctrina de este Centro Directivo contenida en la reciente Resolución de 8 de febrero de 2016, que entiende aplicable tal norma a todos los documentos cuya presentación en los Registros de la Propiedad sea posterior a su entrada en vigor, debe excepcionarse en este supuesto por aplicación de la mencionada disposición transitoria única, debiendo por tanto ser de aplicación la norma contenida en el anterior artículo 201 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes del Reglamento de desarrollo.

4. Debe partirse de la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») en virtud de la cual 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. arts. 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. art. 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. arts. 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. arts. 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 concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción.

5. Para casos similares al que nos ocupa, existen numerosos pronunciamientos de este Centro Directivo, que no siempre llegan a la misma solución, en función de las circunstancias concurrentes en cada caso.

Una primera línea doctrinal es la contenida en la Resolución de 18 de marzo de 2000, según la cual: «(...) no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente (como ahora ocurre y así lo reconocen expresamente en su escrito de apelación) son los compradores de los herederos de los esposos titulares registrales, 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, no lo es menos, que en otros lugares de la propia legislación hipotecaria, se reconoce la inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. arts. 20 de la Ley Hipotecaria y 209 del Reglamento Hipotecario). 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 (...)».

Esta misma línea se sigue, entre otras, en Resoluciones de 4 de enero de 2002, 17 de febrero de 2012 y 19 de marzo y 2 de octubre de 2014.

Sin embargo, esta última Resolución de 2 de octubre de 2014, aun llegando a la misma solución, tiene en cuenta circunstancias relevantes. Así, en la misma se afirma que: «(...) En el supuesto de hecho del presente recurso, no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente son los compradores de la viuda del titular registral quien actúa según el propio contrato «...con el más amplio y total consentimiento y acuerdo de sus hijos A. y R. G. G...», quienes además son firmantes del documento, y todos ellos resultan ser los únicos herederos del titular registral según la protocolización notarial del cuaderno particional, otorgada por los citados señores, a que hace referencia el auto calificado. De forma que, 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, no lo es menos, que en otros lugares de la propia legislación hipotecaria, se reconoce la posibilidad de inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. arts. 20 de la Ley Hipotecaria y 209 del Reglamento Hipotecario), por lo tanto en este caso bastaría la elevación a público del citado contrato privado de compraventa. Tampoco se aprecia a priori, ni se ha invocado por los recurrentes, la existencia de extraordinaria dificultad para otorgar la citada documentación, dado que todos los interesados, como herederos del titular registral o como adquirentes posteriores, aparecen en el expediente, ya sea notificados ya como promotores del mismo, con constancia de sus circunstancias personales».

Por tanto, esta primera línea doctrinal que no admite la interrupción del tracto, ni consecuentemente el expediente de dominio, cuando el promotor del expediente es adquirente del heredero del titular registral, exigiría dos requisitos: en primer lugar, que el promotor haya adquirido del heredero único o de todos los herederos del titular registral, y en segundo lugar, que no exista una extraordinaria dificultad para otorgar la documentación que permita completar la cadena de titularidades y conectar al titular registral con el promotor del expediente.

Esta cualificación de la anterior doctrina lleva, precisamente, a la segunda línea doctrinal, enunciada, entre otras, por Resolución de 23 de septiembre de 2003, según la cual: «Un caso como el presente, en el que por más que la parquedad de datos del auto objeto de calificación sea clamorosa resulta, y así se reconoce por recurrente e informantes, el actual titular de la finca y promotor del expediente la adquirió de una de las herederas de los titulares registrales, no cabe confundirlo con el que contemplaba la Resolución de 4 de enero de 2002, en el que todos los herederos de dichos titulares eran transmitentes. Aquí quien ha transmitido es una de las varias herederas de aquellos. En el

primero de los casos no puede entenderse interrumpido ese tracto registral cuando la propia legislación hipotecaria admite la inscripción directa del negocio traslativo otorgado por todos los herederos del titular registral (cfr. art. 20 de la Ley Hipotecaria en relación con el 209.1.º de su Reglamento), en tanto que en el segundo, desde el momento en que existe una partición de herencia previa son diferenciables dos títulos sucesivamente necesarios para la inscripción, aquella partición y la posterior transmisión por quien en ella resulte adjudicatario de la finca. Ya no está en manos del actual titular subsanar las deficiencias formales del primero de ellos por la vía del artículo 1.279 del Código Civil pues no tiene acción directa más que frente a su vendedora, no frente a los coherederos de la misma y cuyo consentimiento sería necesario para esa protocolización del cuaderno particional privado que la propia registradora considera necesaria (...).

En esta misma línea, la Resolución de 1 de agosto de 2012 (y en términos gemelos la de 6 de agosto de 2012) afirma que: «el recurrente no plantea en su recurso si existe o no interrupción de tracto, sino que «desconoce el actual paradero del titular registral y del vendedor (según la gente del lugar, su último domicilio se encontraba en Argentina, al parecer donde falleció hace años), también desconoce la existencia o no herederos de dichos titular registral y vendedor, y si éstos existiesen la identidad y domicilio de los mismos». Debe, por tanto, resolverse esta cuestión conforme al artículo 272 el Reglamento Hipotecario, que permite al propietario acudir al expediente de dominio no sólo en el caso de carecer de título escrito de dominio, sino también en el caso de que, aun teniéndolo, no pudiera inscribirse por cualquier causa. Debe también tenerse en cuenta el último párrafo del artículo 285 del Reglamento Hipotecario, que 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».

En este sentido se pronunció también este Centro Directivo en Resolución de 15 de noviembre de 1990, según la cual: «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 art. 285-III del Reglamento Hipotecario)».

En idénticos términos se ha manifestado este Centro Directivo en la reciente Resolución de 24 de marzo de 2015 en que, además de resolver el recurso planteado, realiza una interpretación pormenorizada de aquellos supuestos en que es procedente el expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido.

6. En el caso que nos ocupa, el auto aprobatorio del expediente simplemente determina la relación causal directa entre el titular registral y el demandante en el expediente, sin más apreciación o consideración, por lo que la señalización del defecto en cuestión por parte de la registradora es perfectamente válida. Cualquier otra circunstancia que pudiera justificar alguno de los casos antes mencionados que habilitasen al expediente de dominio debieron haberse aportado al título presentado, no siendo suficiente su alegación y justificación en el trámite del recurso. Si está justificada o no esa interrupción o la enorme dificultad para su consecución dependerá de las condiciones fácticas expuestas, pero para ello deberá ser precisa una nueva presentación de dicha documentación para que pueda procederse a una nueva calificación.

7. La misma solución habría que dar a la cuestión planteada en el caso de que el expediente para la reanudación del tracto interrumpido se hubiera iniciado con posterioridad a la entrada en vigor de Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria.

En tal caso no sería de aplicación el régimen transitorio previsto en la disposición transitoria única anteriormente citada, debiendo ser de aplicación las previsiones contenidas en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por tal reforma.

En la nueva regulación legal, además de 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. Así, en su apartado primero establece que «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».

8. En segundo lugar, considera la registradora en su nota de calificación la falta de acreditación de las notificaciones pertinentes a los cotitulares de la finca sobre la que se produce el expediente.

Al margen de no poder apreciarse dicha notificación en el trámite del recurso por medio de documentación aportada en él de manera extemporánea para su calificación, como ha quedado ya señalado, la citación a los cotitulares es un trámite esencial del expediente, tal y como establece el artículo 278 del Reglamento Hipotecario y a fin de evitar la eventual indefensión de los mismos, como eventuales titulares registrales, la registradora debe velar por su cumplimiento. Por ello, el defecto debe ser igualmente mantenido.

De igual modo, en caso de haberse tramitado el procedimiento conforme a las previsiones del nuevo expediente notarial, regulado tras la Ley 13/2015 en el nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria sería indispensable el trámite de citación a todos los titulares del dominio según la última inscripción vigente (números 3.º y 4.º de la regla segunda del nuevo artículo 208). Téngase en cuenta que, conforme a la regla cuarta, en este expediente notarial «si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el Notario dará por conclusas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente con expresión de la causa en que se funde». El tenor literal de esta regla cuarta debe entenderse necesariamente relacionado con el número 4.º 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.

9. Por último, se expresa por la registradora en su nota de calificación la necesidad de expresar el título de adquisición, así como el estado civil (y en su caso, el régimen económico matrimonial y la identidad del cónyuge) del promotor y declarado como titular en el expediente. A tenor de lo señalado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, los títulos sujetos a producir asientos en el Registro deberán expresar, entre otras circunstancias, el título por el que se adquiere (determinando así la naturaleza de la adquisición), así como el estado civil y demás circunstancias personales definitorias del sujeto o sujetos adquirentes. Todo este conjunto de datos identificativos resultan absolutamente indispensables para la práctica de la inscripción y por ello es necesario que consten expresados. En este sentido, el defecto debe ser igualmente mantenido.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 28 de abril de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.