

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5656 *Resolución de 3 de mayo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Arona, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de sentencia recaída en procedimiento ordinario.*

En el recurso interpuesto por don M. K. R. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Arona, doña Cristina Pilar Colorado Casado de Amezúa, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de sentencia recaída en procedimiento ordinario.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Arona se ha seguido procedimiento ordinario número 136/2014 a instancia de don M. K. R. contra «Las Tortugas, S.L.», «Plantasol, S.A.», «Salcanti, S.L.» y doña M. D. G. M., habiendo recaído sentencia, con fecha 8 de julio de 2016, en la que se declaraba que diez veintisieteavos partes indivisas de la finca registral número 19.836 de Arona, concretadas en diversas plazas de garaje, pertenecen al demandante en pleno dominio en régimen de gananciales. Los demandados fueron declarados en rebeldía, salvo doña M. D.G. M., que sí compareció.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Arona, junto con la escritura de compraventa autorizada por el notario de Puerto de la Cruz, don Jesús Rodilla Rodilla, el día 1 de febrero de 1991, número 153 de protocolo, en la que don M. K. R. compraba y adquiría para su sociedad conyugal la citada participación, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hecha la calificación del documento, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario, la Registradora de la Propiedad que suscribe ha resuelto no practicar los asientos solicitados con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: En el Juzgado de Primera Instancia Número 2 de Arona, se ha seguido procedimiento ordinario número 136/2014, a instancia de Don M. K. R., (demandante), contra Las Tortugas, S.L., Plantasol, S.A., Salcanti, S.L. y Doña M. D. G. M. (demandados), en el que se ejercita por la parte actora una acción de declaración de dominio, habiendo recaído sentencia con fecha 8 de julio de 2016, de la que se desprende que los demandados fueron declarados en rebeldía, salvo Doña M. D. G. M. que si compareció. De acuerdo con el fallo de la sentencia, se estima la demanda presentada por el Procurador de los Tribunales Don R. O. F. en nombre y representación de Don M. K. (demandante), contra la entidad Las Tortugas, S.L., la entidad Plantasol, S.A. y la entidad Salcanti, S.L. (demandadas), declarando que la finca que en dicho fallo se describe pertenece al demandante en pleno dominio en régimen de gananciales, indicándose las referencias catastrales y números de los garajes con los que se corresponden dichas referencias catastrales, tanto en el Catastro como en la escritura de compraventa. No consta que la sentencia haya devenido firme en derecho, cuyo requisito es necesario para la inscripción (artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Se acompaña al testimonio de la sentencia presentado, escritura de compraventa autorizada por el Notario de Puerto de la Cruz, don Jesús Rodilla Rodilla, el día 1 de febrero de 1991, número 153 de protocolo, en la que don M. K. compra y adquiere para su sociedad conyugal, diez veintisieteavos partes indivisas de la urbana número ciento dieciséis (en el

testimonio presentado se describe como urbana número dieciséis), garaje en la primera planta de sótano..., finca registral número 19.836 de Arona, concretadas en las plazas de garaje números 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26 y 27 (que son las mismas que se indican en el fallo de la sentencia). En dicha escritura la parte vendedora es la entidad Asesores y Consultores Internacionales, S.A., quien manifestó que las referidas participaciones le pertenecían por virtud de cesión de derechos y transmisión de dominio que le efectuara la entidad mercantil Intercanarias, Rent a Car, S.A., formalizada en documento privado de fecha 31 de agosto de 1988, sin exhibir título fehaciente de su derecho. Se estableció asimismo una condición resolutoria en garantía del precio aplazado de la compraventa. La citada escritura de compraventa fue presentada en este Registro en varias ocasiones, la última de ellas el día 1 de junio de 2010, bajo el Asiento número 498 del Diario 98, habiéndose calificado desfavorablemente con defecto subsanable en fecha 14 de junio de 2010, por falta de previa inscripción del título declarado por la vendedora la entidad Asesores y Consultores Internacionales, S.A., advirtiéndose además que tampoco aparecía como titular registral la entidad Intercanarias Rent a Car, S.A.. De la sentencia no resulta que dichas entidades hayan sido demandadas en el procedimiento. Según Registro, la entidad Plantasol, S.A. resulta titular de 1/27 ava parte indivisa de la finca 19.836, concretada en la plaza de garaje número 21, cuyo dominio se reconoce a la parte actora, por lo que será necesario que se ordene la cancelación de la inscripción contradictoria. La entidad Salcanti, S.L. resulta titular de 5/27 avas partes indivisas de la citada finca, concretadas en las plazas de garaje números 9, 10, 11, 12 y 13. Y la señora Doña M. D. G. M. resulta titular de 1/28 ava parte indivisa, concretada en la plaza de garaje número 20. Figurando inscrito el resto de las participaciones indivisas a favor de la entidad Las Tortugas, S.L. (titular del 100% de la finca inicialmente). Así pues, a la vista de lo expuesto anteriormente, lo que se pretende es una reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Sobre la posibilidad de acudir a un juicio declarativo para obtener la reanudación del tracto en estos casos, la D.G.R.N., ya desde Resoluciones como la de 7 de abril de 2003, viene declarando que «la cuestión no es fácil –decía esta resolución– pues, a favor de una conclusión afirmativa podría alegarse que el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en sus párrafos 1.º a), 3.º y 6.º permite la rectificación del Registro por resolución judicial. Ahora bien, los argumentos a favor de la tesis negativa han de prevalecer, puesto que: a) la reanudación del tracto sucesivo interrumpido tiene en dicho artículo 40 un tratamiento específico; b) por la relatividad de la cosa juzgada, la declaración de propiedad se hace exclusivamente contra el demandado, pero no contra terceras personas (cfr. artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); c) conforme a la legislación hipotecaria, para la reanudación del tracto, tanto por expediente de dominio como por acta de notoriedad, han de tenerse en cuenta otros intereses, además de los del titular registral (de ahí que en las actuaciones intervenga el Ministerio Fiscal y que no baste que el titular del asiento contradictorio consienta en estas actuaciones la reanudación para que no fueran necesarios otros trámites (cfr. artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 286 y 295 de su Reglamento). Aunque la demanda se haya dirigido contra el titular registral, la sentencia dictada en procedimiento declarativo sólo valdría para reanudar el tracto en el supuesto en que aparecieran como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante, y en que se pidiese la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos esos títulos traslativos intermedios, en este caso, lo que se estaría haciendo al inscribir la sentencia sería inscribir todos los títulos intermedios, con lo que el supuesto no sería propiamente reanudación de un tracto interrumpido. La más reciente Resolución de la D.G.R.N. de fecha 17 de marzo de 2016, declara que las consideraciones efectuadas anteriormente se ven confirmadas tras la reforma operada en la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Por una parte, 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.º, del nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria referente al expediente tramitado al efecto ante notario y que ha venido a sustituir al judicial regulado anteriormente. En efecto, dicha regla señala

que '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'. Por otra parte, la admisibilidad del juicio declarativo para obtener la reanudación del tracto, además de poder seguir fundamentándose en lo argumentado anteriormente, pues en nada ha cambiado el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, también resulta de la dicción del citado nuevo artículo 208 en su regla Cuarta, al establecer que '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. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que no hubieran comparecido o se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca'». En el presente caso, del documento presentado resulta que se ha demandado a los titulares registrales, pero no consta que se haya demandado a los titulares intermedios, es decir, la entidad Asesores y Consultores Internacionales, S.A. de quien adquirió el demandante; y la entidad Intercanarias Rent a Car, S.A., de quien adquirió la anterior entidad transmitente. Se suspende por tanto la inscripción solicitada por defecto subsanable. El presente acto no es definitivo en vía administrativa. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota podrá (...) Arona, Los Cristianos, veinte de diciembre de dos mil dieciséis. La Registradora, Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña Cristina Colorado Casado de Amezua con firma electrónica reconocida.

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. K. R. interpuso recurso el día 3 de febrero de 2017 en el que expone: «Hechos. Primero.—Esta parte presentó para su Registro el 1 de junio de 2010 una escritura de Compraventa de fecha 1 de febrero de 1991 de diez veintisiete avas partes de un garaje en Tenerife. Dicha presentación fue calificada como desfavorable con defecto subsanable el 14 de junio de 2010 por falta de previa inscripción del título declarado por la vendedora. Segundo.—Para subsanar el problema planteado se interpuso juicio ordinario de acción declarativa de dominio frente a todos los titulares registrales de la finca adquirida, en la que recayó sentencia firme de fecha 8 de julio de 2016 en los Autos de procedimiento ordinario 136/2014 del juzgado de primera instancia número 2 de Arona. La demanda y demás pasos judiciales se realizaron de conformidad con la legalidad vigente en el momento de interposición de la demanda (...) Tercero.—Se presentó solicitud testimonio de dicha sentencia, expedido el 16 de noviembre de 2016, y se presentó en el Registro de la Propiedad de Arona, junto con la escritura de compraventa de la finca arriba descrita. De nuevo la Registradora lo califica desfavorablemente, por la causa de «que no consta de que se haya demandado a los titulares intermedios de quien adquirió el demandante (Asesores y Consultores Internacionales SA) y la entidad Intercanarias Rent Car, S.A., de quien adquirió la anterior entidad transmitente» (...) Cuarto.—Esta parte considera la exigencia de citar a los titulares intermedios no debe ser aplicada a este caso, por cuanto la primera declaración desfavorable y la interposición de la demanda ante el juzgado, verificada el 17 de febrero de 2014, fueron anteriores a la reforma de la Ley Hipotecaria, concretamente del artículo 208 (aprobada por Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, que lo exige a partir de ese momento). Y es que además, en la citada Ley 13/2015, en su disposición transitoria única se establece lo siguiente: Disposición transitoria única Procedimientos iniciados bajo la anterior regulación 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. Esta parte considera que se dan los requisitos para la aplicación de esta disposición transitoria, ya que el juicio ordinario estaba en marcha y el documento presentado en el Registro de la Propiedad desde junio de 2010. Quinto.—llegados a este punto, esta parte considera que no es de aplicación el actual artículo 208 de la Ley Hipotecaria, sino el texto anterior a la entrada en vigor de la ley 13/2015, en el que no se exigía para la reanudación del tracto sucesivo la notificación de la demanda a los titulares intermedios. De cualquier manera, la demanda se notificó mediante los Edictos preceptivos, por lo que cualquier afectado ha sido notificado mediante este medio legal. Sexto.—La registradora también arguye en su Calificación que en el testimonio de la sentencia no se dice que esta sea firme, aunque luego no lo pone como causa de calificación desfavorable en su parte final y declarativa. Esta parte solo puede decir que solicitó el testimonio de la sentencia cuando esta devino firme y así pidió que constara ante el Juzgado. El letrado de justicia libró el testimonio con la evidente intención de que quedara constancia de su firmeza, por lo que esta parte no entiende la razón de esta duda que se plantea a sí misma la registradora, ya que luego no especifica claramente al final del documento que sea una de las causas de Calificación desfavorable, por lo que debe entenderse que no es causa de ello. Séptimo.—Por todo ello, entendemos que en este caso no concurre la causa aducida por la registradora para la calificación desfavorable, por cuanto no es de aplicación el artículo 208 de la Ley Hipotecaria redactado por la ley 13/2015 y debe aplicarse la legislación anterior, que no exigía la notificación de la demanda a los titulares intermedios. Fundamentos de Derecho. Ley Hipotecaria y Reglamento Hipotecarios en la redacción vigente antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria en lo referente a la inmatriculación de fincas no inscritas en el Registro de la Propiedad. Disposición transitoria de dicha Ley 13/2015».

IV

La registradora emitió informe, manteniendo íntegramente su calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 18 de la Ley Hipotecaria; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1992, 6 de mayo de 2009 y 11 de febrero de 2010, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de abril de 1999, 10 de mayo de 2001, 7 de abril y 12 de noviembre de 2003, 28 de abril de 2005, 11 de julio de 2008, 6 de mayo de 2009, 15 de julio y 9 de diciembre de 2010, 11 de mayo y 6 de octubre de 2012, 13 de junio y 15 de octubre de 2013, 29 de abril, 13 de mayo, 16 de junio, 17 de julio, 3 de noviembre y 3 y 9 de diciembre de 2015, 7 de enero, 17 de marzo, 28 de abril y 11 de julio de 2016 y 16 de enero de 2017.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– Según consta en el Registro, la finca 19.836 de Arona figura inscrita a favor de la entidad «Plantasol, S.A.» en cuanto a 1/27 ava parte indivisa concretada en la plaza de garaje número 21. La entidad «Salcanti, S.L.» resulta titular de 5/27 avas partes indivisas de la citada finca, concretadas en las plazas de garaje números 9, 10, 11, 12 y 13. Doña M. D. G. M. resulta titular de 1/28 ava parte indivisa, concretada en la plaza de garaje número 20. Figura inscrito el resto de participaciones indivisas a favor de la entidad «Las Tortugas, S.L.» (titular del 100% de la finca inicialmente).

– En escritura de compraventa autorizada por el notario de Puerto de la Cruz, don Jesús Rodilla Rodilla, el día 1 de febrero de 1991, número 153 de protocolo, don M. K. R., compra y adquiere para su sociedad conyugal, 10/27 avas partes indivisas de la citada finca registral concretadas en las plazas de garaje números 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26 y 27. En dicha escritura la parte vendedora es la entidad «Asesores y Consultores

Internacionales, S.A.», quien manifestó que las referidas participaciones le pertenecían por virtud de cesión de derechos y transmisión de dominio que le efectuara la entidad mercantil «Intercanarias Rent a Car, S.A.», formalizada en documento privado de fecha 31 de agosto de 1988. Esta última sociedad no es titular registral ni consta en el expediente de quién y en virtud de qué título adquirió las citadas plazas de garaje.

– En el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Arona, se ha seguido procedimiento ordinario número 136/2014, a instancia de don M. K. R., contra «Las Tortugas, S.L.», «Plantasol, S.A.», «Salcanti, S.L.» y doña M. D. G. M., titulares registrales en la proporción antes señalada. Los demandados fueron declarados en rebeldía, salvo doña M. D. G. M. quien sí compareció y efectuó las oportunas alegaciones.

– En sentencia, de fecha 8 de julio de 2016, recaída en el citado procedimiento, después de establecerse que en cuanto a doña M. D.G. M. no cabe pronunciamiento ya que no se ejercita la acción ya que ha quedado acreditada que la plaza de que es titular no fue adquirida por el demandante, se estima la demanda en cuanto a las entidades «Las Tortugas, S.L.», «Plantasol, S.A.» y «Salcanti, S.L.».

– En el fallo de la citada sentencia se declara que las 10/27 avas partes indivisas de la finca registral número 19.836 de Arona, concretadas en las plazas de garaje números 16, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 25, 26 y 27, pertenecen a don M. K. R., en pleno dominio en régimen de gananciales.

La registradora en la nota de calificación señala que, tratándose de una reanudación de tracto mediante sentencia recaída en procedimiento declarativo, del documento presentado resulta que se ha demandado a los titulares registrales pero no consta que se haya demandado a los titulares intermedios, es decir, la entidad «Asesores y Consultores Internacionales, S.A.» y la entidad «Intercanarias Rent a Car, S.A.». En el cuerpo de la nota señala, así mismo, que no consta que la sentencia haya devenido firme en derecho, cuyo requisito es necesario para la inscripción (artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

2. En relación a este último punto, la registradora en los fundamentos de Derecho de la nota de calificación señala: «No consta que la sentencia haya devenido firme en derecho, cuyo requisito es necesario para la inscripción (artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)». Como señaló la Resolución de 12 de febrero de 2016, «es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo, necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. Artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. La Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma». No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012) que la argumentación será suficiente para

la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición.

En el caso de este expediente, como se ha dicho anteriormente, la registradora se limita a señalar en los fundamentos de derecho de la nota de calificación lo siguiente: «No consta que la sentencia haya devenido firme en derecho, cuyo requisito es necesario para la inscripción (artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)»; ciertamente la referencia a este defecto es sucinta y habría sido más correcto motivar suficientemente el defecto observado, no obstante lo cual el recurrente hace referencia al mismo, efectuando las oportunas alegaciones.

La aplicación del artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a este supuesto y más concretamente de su inciso 4, deriva de haberse dictado la sentencia en rebeldía de parte de los demandados, lo que determina la imposibilidad de practicar la inscripción, aun cuando la sentencia sea firme, en tanto no hayan transcurrido los plazos para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia.

Estos plazos, previstos en el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil son los siguientes: a) de veinte días, a partir de la notificación de la sentencia firme, si dicha notificación se hubiere practicado personalmente; b) de cuatro meses, a partir de la publicación del edicto de notificación de la sentencia firme, si ésta no se notificó personalmente, y c) los plazos a que se refiere el apartado anterior podrán prolongarse, conforme al apartado segundo del artículo 134, si subsistiera la fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia, pero sin que en ningún caso quepa ejercitar la acción de rescisión una vez transcurridos dieciséis meses desde la notificación de la sentencia.

Por lo tanto, aun cuando la sentencia sea firme no ha devenido irrevocable conforme lo anteriormente indicado, por lo que el defecto debe mantenerse.

3. Respecto de la cuestión central de la nota de calificación y del recurso, cabe decir que nos enfrentamos de nuevo con el difícil interrogante de si la reanudación del tracto sucesivo de una finca, cuando se han producido varias transmisiones que no han accedido al Registro, puede llevarse a cabo por medio de una sentencia dictada en un juicio declarativo. A través del juicio declarativo puede lógicamente realizarse cualquier modificación de los asientos del Registro, siempre que haya sido seguido contra el titular registral (cfr. artículos 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de que se observen, claro está, los requisitos legales establecidos. Incluso cabe afirmar que el juicio declarativo es la única forma posible para rectificar los asientos cuando el adquirente es directamente causahabiente del titular registral. En estos casos no cabe acudir a los procedimientos de reanudación de tracto del expediente de dominio ni al acta de notoriedad, sino que sólo cabe acudir al procedimiento judicial declarativo o a la aportación de los títulos intermedios. Sin embargo, cuando el que pretende la inscripción no ha adquirido directamente del titular registral, sino que hay dos o más transmisiones intermedias que no han accedido al Registro, deben adoptarse las debidas precauciones para permitir la reanudación del tracto por cualquier medio distinto de la aportación de todos y cada uno de esos títulos intermedios.

4. Sobre la posibilidad de acudir a un juicio declarativo para obtener la reanudación del tracto en estos casos, esta Dirección General, ya desde Resoluciones como la de 7 de abril de 2003, ha venido declarando que la cuestión no es fácil –decía esta Resolución– pues, a favor de una conclusión afirmativa podría alegarse que el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, apartados a) y d), permite la rectificación del Registro por resolución judicial. Ahora bien, los argumentos a favor de la tesis negativa han de prevalecer, puesto que: a) la reanudación del tracto sucesivo interrumpido tiene en dicho artículo 40 un tratamiento específico; b) por la relatividad de la cosa juzgada, la declaración de propiedad se hace exclusivamente contra el demandado, pero no contra terceras personas (cfr. artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y c) conforme a la legislación hipotecaria, para la reanudación del tracto, tanto por expediente de dominio como por acta de notoriedad, han de tenerse en cuenta otros intereses, además de los del titular registral (de ahí que en las actuaciones intervenga el Ministerio Fiscal y que no baste que el titular del asiento

contradictorio consienta en estas actuaciones la reanudación para que no fueran necesarios otros trámites –cfr. artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 286 y 295 de su Reglamento–).

Aunque la demanda se haya dirigido contra el titular registral, la sentencia dictada en procedimiento declarativo sólo valdría para reanudar el tracto en el supuesto en que aparecieran como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante.

Esta exigencia de citar a los titulares intermedios que se ha recogido en muchas Resoluciones de este Centro Directivo, no se ha impuesto, como afirma el recurrente, a partir de reforma operada en la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Antes al contrario, es esta doctrina la que se ha visto confirmada con la redacción de la regla segunda, apartado 2º, del nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria referente al expediente tramitado al efecto ante notario y que ha venido a sustituir al judicial regulado anteriormente. En efecto, dicha regla señala que «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».

En el presente caso, el procedimiento del que dimana la sentencia se ha seguido solo frente a los titulares registrales, sin que hayan resultado demandadas las sociedades que han sido parte de las transmisiones intermedias que no han tenido acceso al Registro, por lo que no cabe sino confirmar el defecto señalado en la nota de calificación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en cuanto al defecto relativo a la necesidad de demanda a los transmitentes intermedios y tener por no puesto el defecto relativo a la falta de firmeza de la sentencia, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.