

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

1942 *Resolución de 30 de enero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sepúlveda-Riaza, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto judicial dictado en procedimiento de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por don V. M. C. E., abogado, en nombre y representación de don J. A. y V. B. N., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza, don Pedro Alfredo Álvarez González, por la que se suspende la inscripción del testimonio de un auto judicial dictado en procedimiento de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Hechos

I

Mediante auto, de fecha 6 de junio de 2017 dictado por doña Ana Laita García-Luzón, juez del Juzgado Primera Instancia e Instrucción único de Sepúlveda, en expediente de dominio para reanudación de tracto, se declaró justificado el dominio de la finca número 813 del término de Grado del Pico (hoy anejo de Ayllón) y la cancelación de las inscripciones contradictorias.

II

Presentado dicho auto en el Registro de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Sepúlveda, veintiocho de septiembre del año dos mil diecisiete. Calificado desfavorablemente el documento reseñado y complementario aportados, de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción a que el mismo se refiere por las causas que se expresan seguidamente, basadas en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Se presenta un expediente judicial de reanudación del tracto sucesivo que se suspende en base a los siguientes hechos. 1.–Se pretende reanudar el tracto sucesivo a favor de unas personas que han adquirido el bien de un heredero del titular registral y procedimiento de reanudación del tracto sucesivo tiene carácter excepcional y restrictivo y por tanto en este caso lo que debe aportarse son los títulos intermedios. 2.–Se suspende porque se pretende modificar la superficie de una casa en contra de lo establecido en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Fundamentos de Derecho: Artículo 100 del RH y resolución de 18 de marzo del 2000 de la DGRN. Artículo 201 LH. Formas de subsanación: Aportar los títulos intermedios. Contra la presente calificación (...). El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo. Pedro Alfredo Álvarez González».

III

Contra la anterior nota de calificación, don V. M. C. E., abogado, en nombre y representación de don J. A. y V. B. N., interpuso recurso el día 30 de octubre de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Primera: Que, el documento objeto de la calificación negativa que se recurre es el Auto n.º 163/2017, de fecha 6 de junio de 2017, dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Sepúlveda, en el Expediente de Dominio. Reanudación del Tracto 750/2015 (...) que declara justificado el dominio de los promotores del expediente, mis representados, los hermanos don J. y don V. B. N., por

mitad y proindiviso en pleno dominio de la siguiente Finca: Finca Urbana: Casa de habitación y morada sita en Grado, calle (...) de planta baja, principal y desván. Linda a la derecha según se entra con (...); a la izquierda con casa de J. B. R.; de espaldas con casa de herederos de J. M. N. Actualmente la finca se identifica con la calle (...) Tiene una extensión superficial de 94 metros cuadrados y construida de 188 metros cuadrados. Linda: Por la derecha según se entra con (...), a la izquierda con casa de M. M. B. y espalda con Comunidad de Propietarios. Referencia Catastral 9328427VL6892N0001KY. Dicho inmueble está inscrita en el Registro de la Propiedad de Riaza finca número 813 de Grado del Pico (hoy anejo de Ayllón) Segunda: Que, calificado dicho Auto (Título a que se refiere el Asiento: 874 Diario: 81, presentado por don J. S. R.–Procurador de los Tribunales) desfavorablemente por el Registrador de Sepúlveda, acuerda suspender la inscripción del reseñado título a favor de mis representados, con fundamento en el Artículo 100 del RH y resolución de 18 de marzo de 2000 de la DGRN y el artículo 201 LH, ya que: 1. Se pretende reanudar el tracto sucesivo a favor de unas personas que han adquirido el bien de un heredero del titular registral y el procedimiento de reanudación del tracto sucesivo tiene carácter excepcional y restrictivo y por tanto en este caso lo que deben aportarse son los títulos intermedios. 2. Se pretende modificar la superficie de una casa en contra de lo establecido en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Determinando como formas de subsanación: Aportar los títulos intermedios. Tercera: Que, si mis representados acudieron al Expediente de Domino para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, es por la inexistencia de dichos títulos intermedios y la absoluta dificultad para poder obtenerlos habida cuenta que esa titularidad registrar data de 1904, de tal forma, que desde esta perspectiva, el defecto 1, apreciado por el Registrador resulta insubsanable. Estamos hablando de un titular registral originario que inscribió su título el 21 de septiembre de 1904, esto es, hace más de 113 años, tal y como consta en la Calificación Registral aportada al expediente judicial (...) en la que consta como titular registral don J. B. R., que falleció el 6 de enero de 1920. Debemos precisar que al fallecimiento al titular registral sobrevivieron 8 hijos (F., A., J., V., C., M., V. y P.) todos ellos fallecidos (el último falleció en 1972, hace ya 45 de [sic] años), los cuales como herederos no consta que otorgaran, al fallecimiento de su padre, ninguna escritura de adjudicación de herencia. Sin embargo, sí que ha podido acreditarse que el bien inscrito y respecto a cuya inscripción trata de reanudarse el tracto, fue adjudicado a V. B. R. y que disfrutó a título de dueño del mismo desde que lo había adquirido por herencia de su padre hasta su propio fallecimiento, el cual se produjo el 7 de diciembre de 1972. (Consta en la protocolización del cuaderno particional otorgada por la Notario de Madrid, doña Isabel Griffó Navarro, el 4 de diciembre de 1990 [...]). (...) La obtención del título hereditario del titular registral que se exige por el Registrador de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza deviene en algo imposible de obtener, dado el número de hijos que tuvo el titular registral don J. B. R. (fallecido en 1920), las diversas residencias de ellos, los años transcurridos desde el fallecimiento de éstos (todos han fallecido, siendo el último V. en 1972) y la multitud de descendientes habidos, ninguno de los cuales ha cuestionado jamás la titularidad en primer lugar de don V. y posteriormente de sus hijos, los promotores del expediente. El título de transmisión por herencia de J. B. R. a su hijo V. B. R., que debería ser aportado como título intermedio a tenor de la calificación del Registrador, en estos momentos es imposible de obtener dadas las circunstancias expresadas, lo que justifica plenamente la tramitación del expediente de dominio para la reanudación del tracto interrumpido y por ende la inscripción de la actual titularidad de conformidad con el Auto judicial dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Sepúlveda. Cuarta: Que, no desconociéndose la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a no tener en cuenta a la hora de resolver cuestiones que plantean otros documentos que los que el registrador ha tenido en consideración para emitir su calificación, consideramos necesario en el presente caso fijar claramente cuáles han sido los hechos que motivaron en su día el inicio por parte de mis representados del expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Como señala la Resolución de 23 de diciembre de 1999, el expediente de dominio reanudador del tracto ha de partir del presupuesto de que ese tracto se encuentre efectivamente interrumpido, que no haya

tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria (artículo 40 a. de la LH), de suerte que no sea posible conectar con la titularidad cuya adquisición se pretende justificar en el expediente con la titularidad registral, por no derivar aquélla de esta y carecer el interesado de los títulos que, a través de su inscripción, permitieran lograrlo. Y si bien, el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, señala 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 cuyo 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, sin embargo la Dirección General de Registro y Notariados ha entendido que en supuestos de excesiva dificultad para reanudar el tracto sucesivo interrumpido por la vía de la titulación ordinaria, como es el caso, puede acudir al expediente de dominio de reanudación del tracto (RR de 24 de julio y 1 y de agosto de 2012), siendo notorio que con ello mis representados, ni han tratado de evadir el impuesto sucesorio pertinente, ni burlar los derechos hereditarios de alguno de los llamados. Quinta: Respecto al defecto 2 apreciado por el Registrador, relativo al hecho de pretender modificar la superficie de la casa inscrita. No es cierto. La pretensión de mis representados al plantear el expediente de dominio era la reanudación de un tracto interrumpido en una inscripción de hace más de 100 años, como lo determina el suplico de la demanda presentada (...) a la que ya hemos hecho referencia, en el que expresamente se decía: Suplico al Juzgado, tenga por presentado este escrito con los documentos que lo acompañan, por promovido el expediente de dominio para reanudación del tracto sucesivo en el Registro de la Propiedad de Riaza que se interesa, ordenando su tramitación conforme a los preceptos expresados, y en tal sentido previo traslado al Ministerio Fiscal, sean citados las personas de los titulares registrales y cuantas personas que puedan tener interés y a quienes puedan perjudicar la inscripción que se pretende, librando para ello los oficios oportunos, para en su día, a la vista de lo actuado, dictar Auto declarando acreditada la adquisición de dominio por los titulares que constan en el hecho segundo de la presente y con la cuota allí plasmada respecto de la finca descrita, finca número 813 de Grado del Pico (hoy anejo de Ayllón) inscrita en el Registro de la Propiedad de Riaza (descrita en el hecho primero), se declare justificada la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, y acordando librar mandamiento con testimonio judicial para la inscripción a su favor en el Registro de la Propiedad y a la cancelación de las inscripciones contradictorias. Cómo así ya hemos señalado en la Alegación primera del presente escrito la finca figura inscrita con la siguiente descripción: Finca urbana: Casa de habitación y morada sita en Grado, calle (...) de planta baja, principal y desván. Linda a la derecha según se entra, con (...); a la izquierda con casa de J. B. R.; espaldas con casa de herederos de J. M. N. Por lo tanto, en dicha descripción no consta la superficie de la casa, siendo la Certificación catastral (...) en la que conste que tiene una extensión superficial de 94 metros cuadrados, y construida de 188 metros cuadrados, contando con planta baja, principal y desván. Lo que recoge el Auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Sepúlveda no porque lo diga esta parte sino porque es lo que recoge la correspondiente Certificación Catastral de la vivienda en la actualidad. Lo inscrito es la casa y no ha variado en sus dimensiones por estar acotada por otras edificaciones, por lo que su superficie es la que misma que tuvo en el momento de inscribirse. No existe contradicción alguna, pues la inscripción no refleja la superficie. El Registrador tampoco ofrece la posibilidad de subsanar dicha cuestión. En cualquier caso, entendemos que en último término la suspensión de la inscripción afectaría exclusivamente a la superficie y no a la reanudación del tracto, e inscripción del título a favor de mis representados, que la pretensión que llevó a iniciar el expediente de dominio ante el Juzgado».

IV

Mediante escrito, de fecha 22 de noviembre de 2017, el registrador de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza, emitió informe, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 20, 40, 201, 202, 208, 258 y 326 de la Ley Hipotecaria; 201 y 202 de la Ley Hipotecaria en la redacción anterior a la Ley 13/2015, de 24 de junio; 100, 272, 277, 279, 285 y 286 del Reglamento Hipotecario; 660 del Código Civil; 28 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2001, 16 de enero de 2008, 17 de junio de 2010, 22 de enero de 2011, 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, 19 de marzo y 2 y 23 de octubre de 2014, 24 de marzo, 29 de abril y 11 de noviembre de 2015, 14 y 28 de abril y 10 de noviembre de 2016 y 3 de enero, 27 de abril, 13 y 19 de julio y 29 de noviembre de 2017.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de un auto judicial declarando justificado el dominio en expediente para la reanudación del tracto sucesivo. El registrador considera que no existe verdadera interrupción del tracto sucesivo porque los promotores del expediente han adquirido la finca por herencia de quien, a su vez, era heredero del titular registral.

También señala como defecto que no se puede «modificar la superficie de una casa en contra de lo establecido en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria».

Para la resolución de este expediente, son relevantes las siguientes circunstancias de hecho:

– La finca se encuentra inscrita a favor de don J. B. R., teniendo esta inscripción más de 30 años de antigüedad (año 1904).

– Según la documentación presentada, los promotores, junto con su hermano don J. M. B. N., adquirieron la finca por terceras partes indivisas por título de herencia de su padre, don V. B. R., documentada en escritura pública de elevación a público de cuaderno particional, copia de la cual obra en el expediente. Al fallecimiento de don J. M. B. N., fueron declarados judicialmente únicos herederos de éste sus hermanos, ahora promotores del expediente, sin que tampoco conste formalizada públicamente la adjudicación de herencia de este causante.

– A su vez, el padre los promotores, don V. B. R. adquirió por herencia al fallecimiento del titular registral, don J. B. R., no constando título escrito de dominio.

– En cuanto a la superficie, en la inscripción registral no figura la misma. Según el auto calificado, la finca tiene una superficie de 94 metros cuadrados y construida de 188 metros cuadrados, totalmente coincidente con certificación catastral descriptiva y gráfica aportada.

2. En primer lugar, 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, de 24 de junio (el 1 de noviembre de 2015), 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 en este supuesto por aplicación de la mencionada disposición transitoria única, será de aplicación la norma contenida en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, según la redacción anterior a la expresada Ley de reforma, y sus concordantes del reglamento de desarrollo.

3. 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. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), dicho auto puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias; b) porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que

no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento, y de ahí que el propio artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios, y c) porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se posibilita la inscripción en virtud de un auto que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado y que tal auto recae en un procedimiento en el que puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1218 y 1225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 201, reglas 3.^a y 4.^a, de la Ley Hipotecaria).

Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción.

4. Como se ha reiterado por esta Dirección General, no hay verdadera interrupción del tracto cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos (cfr. Resoluciones 18 de marzo de 2000, 17 de febrero de 2012 y 2 y 23 de octubre de 2014).

Esta doctrina, además, ha sido elevada a rango legal por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que da nueva redacción al artículo 208 de la Ley Hipotecaria cuya regla primera prevé que «no se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor haya de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos».

Como se afirmó en las Resoluciones de 2 y 23 de octubre de 2014, se considera que dicha interrupción se produce cuando existen varios títulos pendientes de inscripción de ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es documentar y aportar el título de adquisición. En este sentido además hay que recordar que la propia legislación hipotecaria reconoce la inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 209 del Reglamento Hipotecario), por lo tanto en este caso bastaría aportar la documentación pública de las herencias causadas.

Ahora bien, las Resoluciones de 14 de abril y 10 de noviembre de 2016, matizaron esta doctrina para los casos en los que el promotor del expediente adquirió, no de todos, sino sólo de alguno o algunos de los herederos del titular registral. En tal caso sí que existe auténtica interrupción del tracto y por tanto, posibilidad teórica de acudir para solventarlo, tanto al expediente de dominio judicial del ya derogado artículo 201, si la pretensión se hubiera promovido antes del 1 de noviembre de 2015, como al nuevo expediente notarial del nuevo artículo 208, si se promueve tras dicha fecha.

5. Por otra parte, se ha invocado por los recurrentes la existencia de extraordinaria dificultad para aportar la documentación pública que permitiría completar la cadena de titularidades, alegando que «la obtención del título hereditario del titular registral que se exige por el Registrador de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza deviene en algo imposible de obtener, dado el número de hijos que tuvo el titular registral don J. B. R. (fallecido en 1920), las diversas residencias de ellos, los años transcurridos desde el fallecimiento de éstos (todos han fallecido, siendo el último don V. en 1972) y la multitud de descendientes habidos, ninguno de los cuales ha cuestionado jamás la titularidad en primer lugar de don V. y posteriormente de sus hijos, los promotores del expediente. El título de transmisión por herencia de J. B. R. a su hijo V. B. R.,

que debería ser aportado como título intermedio a tenor de la calificación del Registrador, en estos momentos es imposible de obtener dadas las circunstancias expresadas, lo que justifica plenamente la tramitación del expediente de dominio para la reanudación del tracto interrumpido y por ende la inscripción de la actual titularidad de conformidad con el Auto judicial dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Sepúlveda».

En este punto debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012 o 24 de marzo de 2015) que admite el expediente de dominio, incluso en aquellos casos donde no hay verdadera ruptura de tracto, cuando la obtención de la titulación ordinaria revista una extraordinaria dificultad, que daría lugar a formalismos inadecuados.

Las Resoluciones de 1 y 6 de agosto de 2012 y 24 de marzo de 2015 consideraron que en estos casos debe «resolverse la cuestión conforme al artículo 272 del 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». También afirmaron que debe 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 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 artículo 285-III del Reglamento Hipotecario)».

En el caso de este expediente debemos tomar en consideración:

– La adquisición por los promotores se realiza, en cuanto a dos terceras partes indivisas, por título de herencia de quien adquirió, también por herencia, del titular registral, constando esta adquisición de los dos promotores, junto con la de su hermano (hoy fallecido), documentada en escritura pública. Y en cuanto a otra tercera parte les corresponde por herencia al fallecimiento de su mencionado hermano, no formalizada públicamente.

– Que se alega que los promotores adquirieron no de todos, sino de uno de los herederos del titular registral.

– Que el recurrente alega la imposibilidad de aportar el título de transmisión al heredero del titular registral y transmitente, ni localizar a los demás herederos (extraordinaria dificultad). Además tales herederos no han comparecido en el expediente tras cumplirse los trámites de publicación previstos legalmente.

– Que, aun localizando a otros herederos del titular registral, el promotor carecería de acción directa frente a aquellos herederos que no le transmitieron.

Hechas estas consideraciones, debemos concluir que en el presente caso debe admitirse el expediente de dominio como medio para reanudar el tracto, de modo que el promotor pueda lograr la inscripción de su derecho, en forma similar a como ya se resolvió en la Resolución de 24 de marzo de 2015 o 13 de julio de 2017.

6. En cuanto al segundo defecto, relativo a la modificación descriptiva de la finca, el registrador se limita a manifestar que no se puede «modificar la superficie de una casa en contra de lo establecido en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria».

En primer lugar debe recordarse que 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 o 13 de septiembre de 2017) 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.

Sobre el fondo de la cuestión, relativo a si puede rectificarse la descripción de la finca en el auto aprobatorio del expediente para la reanudación del tracto sucesivo, ya se ha pronunciado este Centro Directivo en anteriores ocasiones. En las Resoluciones de 10 de noviembre de 2016 y 19 de julio y 29 de noviembre de 2017, se afirmó lo siguiente: «Respecto del aumento de superficie de suelo, no cabe negar que el expediente de dominio es procedimiento hábil para su acreditación, cumpliendo los requisitos para la registración de excesos de cabida por expediente de dominio, pues así lo dispone el artículo 200 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la Ley 13/2015, y actualmente también sigue siendo así tras la reforma operada por la Ley 13/2015, para el expediente notarial. Y respecto del aumento de superficie construida (...), lo que se exige legalmente para su constancia registral es que tal aumento conste declarado por su propietario con el cumplimiento de los requisitos urbanísticos en cada caso exigibles. Así, el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la Ley 13/2015, señalaba que «las nuevas plantaciones, así como la construcción de edificios o mejoras de una finca urbana, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble. También podrán inscribirse mediante escritura pública...». Por su parte, el nuevo artículo 202, tras la citada Ley 13/2015, dispone que «las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso». Del examen conjunto de ambos preceptos, anterior y posterior respectivamente a la Ley 13/2015, resulta que la escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral, sino que basta que se hagan constar «en los títulos referentes al inmueble», y de entre tales títulos no cabe excluir al auto judicial recaído en un expediente de dominio (...) Todo ello sin perjuicio de la exigencia de cumplimiento de los demás requisitos exigidos en cada caso por la Ley de Suelo y en su caso, por la Ley de Ordenación de la Edificación».

En cuanto a los requisitos urbanísticos, en el presente caso, se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica. El artículo 28.4 de la Ley de Suelo permite la inscripción de edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, cuando ello se acredite (entre otros medios posibles) mediante certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.

En la citada certificación catastral descriptiva y gráfica consta una superficie gráfica de parcela de 94 metros cuadrados y una superficie construida de 188 metros cuadrados, lo que es totalmente coincidente con lo expresado en el testimonio del auto. Además, consta como año de la construcción 1890, por lo que la misma puede acreditar la antigüedad de la edificación a los efectos del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

Por todo lo expuesto, el auto es hábil para rectificar la descripción de la finca en cuanto a su superficie y la de la edificación; y sin que por otra parte en la calificación se haya manifestado ninguna otra circunstancia que impida practicar la rectificación descriptiva.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 30 de enero de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.