

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5689** *Resolución de 23 de mayo de 2016, 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 Balaguer, por la que se suspende la inscripción de un expediente notarial de dominio con finalidad de reanudación del tracto.*

En el recurso interpuesto por don Luis Prados Ramos, notario de Lleida, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Balaguer, don Santiago Ramón Lafarga Morell, por la que se suspende la inscripción de un expediente notarial de dominio con finalidad de reanudación del tracto.

#### Hechos

##### I

Mediante expediente notarial de dominio, autorizado por el notario de Lleida, don Luis Prados Ramos, el día 11 de enero de 2016, se solicitó la reanudación del tracto de una finca sita en el Registro de la Propiedad de Balaguer.

##### II

Presentada el acta notarial comprensiva del expediente de reanudación del tracto en el Registro de la Propiedad de Balaguer, con fecha 13 de enero de 2016, bajo el asiento número 3.293, del tomo 227 del libro Diario, fue objeto de la siguiente nota de calificación de fecha 3 de febrero de 2016: «Hechos: Mediante acta de finalización de expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo autorizada por don Luis Prados Ramos, Notario de Lleida, el 11 de enero de 2016, número 28 de su protocolo, se estima justificada por notoriedad la pretensión de reanudación del tracto sucesivo de la mitad indivisa de la finca 1.893 de Cubells que consta inscrita a nombre de don P. G. B. a favor de don J. M. G. P., con carácter privativo. Se acredita que la tramitación del expediente ha sido notificada personalmente a los titulares catastrales colindantes de la finca y al Ayuntamiento de Cubells, por correo certificado con acuse de recibo. También queda justificada la recepción por todos ellos, excepto la de don S. S. C. Mediante edictos publicados en el BOE y en el Ayuntamiento de Cubells se acredita haber practicado la notificación a los posibles herederos desconocidos del titular registral, y en general a cualquier persona que pueda tener derecho o pretensión sobre la finca. En la propia acta el Notario autorizante hace constar que ha transcurrido el plazo para hacer alegaciones sin que nadie haya comparecido formulando oposición. Consultados los asientos registrales de la finca resulta: 1) Que no aparece gravada con carga alguna. 2) Que el promotor del expediente adquirió la totalidad por compra a doña M. G. P., hija del titular registral de la mitad indivisa objeto de reanudación, en virtud del legado ordenado por éste en su testamento, otorgado en Balaguer el 24 de octubre de 1941, ante el Notario don Rafael Borrás, por el cual el señor G. B. dejó y legó a su hija A. G. T y M. G. P., en pago de legítima y en lo que exceda como liberalidad, la finca del término de Cubells partida “(...)”, por partes iguales, y nombró por su único y universal heredero a su hijo J. G. T.; según la inscripción 4ª, de fecha 31 de julio de 1959. 3) Que el heredero entregó la mitad indivisa de finca legada a doña M. G. P. mediante escritura otorgada en Balaguer el 29 de agosto de 1958, ante el Notario don Luis Clavera; según la inscripción 4ª anteriormente indicada. 4) Que la señora G. P. vendió la totalidad al promotor del expediente, mediante escritura otorgada en Lleida el 21 de octubre de 2004, ante el Notario don Rafael de la Fuente García; según la inscripción 5ª, de fecha 29 de diciembre de 2004, practicada únicamente en cuanto a la mitad indivisa

que figuraba inscrita a nombre de la vendedora y denegada respecto a la otra mitad indivisa, por aparecer inscrita a favor de persona distinta. Del acta no consta que se haya practicado la notificación a don J. G. T., heredero del titular registral, aunque sí se acredita haberse practicado a los posibles herederos desconocidos. Fundamentos de Derecho: Según la regla segunda del artículo 208 de la LH, la tramitación del expediente de reanudación del tracto sucesivo se acomodará a lo previsto por el artículo 203 de la misma Ley, con sujeción a ciertas especialidades. De la 3ª de dichas especialidades, resulta que “Junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de éste, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos”. Conforme a la regla tercera del propio artículo 208, “si los citados comparecieran y así lo convinieran unánimemente en virtud de acta firmada por el Notario junto con todos los interesados, se extenderá la inscripción del título del solicitante, si fuera procedente”. Según la regla cuarta, “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 este 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”. Calificación: Vistos los hechos y fundamentos, no procede practicar la inscripción de la reanudación del tracto sucesivo a favor del promotor del expediente de la mitad indivisa de la finca registral 1.893 de Cubells que aparece inscrita a nombre de don P. G. B., por no quedar acreditado que todos los interesados han sido citados, al no haberse citado expresamente al heredero del titular registral, ni que los citados hayan comparecido y convenido unánimemente la reanudación. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1º de la Ley Hipotecaria. Contra dicha calificación cabe: (...) Balaguer, tres de febrero de dos mil dieciséis. El registrador de la Propiedad Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Santiago Ramón Lafarga Morell con firma electrónica reconocida».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Luis Prados Ramos, notario autorizante del acta, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 11 de febrero del año 2016, en base a los siguientes argumentos: «(...) Hechos El día 13 de enero de 2016 se presentó en el Registro de la Propiedad de Balaguer documentación del expediente de dominio notarial para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de una mitad indivisa de la finca registral 1893 de Cubells, compuesta del acta de requerimiento inicial y práctica de prueba, número (1512/2015) y del acta de finalización del expediente (número 28/2016), ambos autorizados por mí, y que concluye con la declaración de estar justificada por notoriedad la pretensión de reanudación del tracto sucesivo de la mitad indivisa que consta inscrita a nombre de P. G. B., a favor del requirente. La referida documentación fue calificada el tres de febrero y notificada al Notario autorizante, vía telefax, el día 5 de febrero de 2016, es decir fuera de plazo, y se suspendía su inscripción por no resultar acreditado que todos los interesados han sido citados, al no haberse citado expresamente al heredero del titular registral, ni que los citados hayan comparecido y convenido unánimemente la reanudación, citándose como fundamentos de derecho: La regla segunda 3.ª del artículo 208 que dice “Junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos». La regla tercera del artículo 208 que dice «Si los citados comparecieran y así lo convinieran unánimemente en virtud de acta firmada por el Notario junto con todos los interesados, se extenderá la inscripción del título del solicitante, si fuera procedente”. La regla cuarta del artículo 208 que dice “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". Que no estando de acuerdo con la anterior calificación interpongo recurso con base a los siguientes fundamentos de Derecho 1. El artículo 208 de la Ley Hipotecaria tiene la redacción que deriva de la Ley 15/2015 de 24 de junio, que como señala su exposición de motivos tiene por objeto, la des-judicialización de ciertos expedientes, entre ellos el de reanudación del tracto, eliminando la intervención de los órganos judiciales sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva, que siempre cabrá por la vía del recurso. Es decir, que no hay una alternativa notarial o judicial para la tramitación del expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo ininterrumpido, sino que se debe de ir a la vía notarial, siendo la judicial únicamente aplicable vía recurso. 2. La calificación omite lo dispuesto en la regla segunda 4.ª del artículo 208 que dice "cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal." A sensu contrario, al tener la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar más de treinta años la notificación podrá hacerse por edictos, que es lo que se ha hecho en el documento presentado a inscripción, y no solo a través del edicto publicado en el BOE, sino de oficio por el propio Notario, a través de un edicto publicado en el ayuntamiento. En estos edictos se hace constar, ante el desconocimiento por parte del promotor del expediente del domicilio de la persona que aparece en el registro como titular de la mitad cuyo tracto se pretende reanudar, el derecho de los herederos desconocidos y cualquier persona que pueda tener derecho o pretensión sobre la finca, para formular alegaciones y aportar pruebas. Y es de recordar que, entre otras la resolución de la DGRyN de 6 de julio de 1964, no cerraba, aun cuando la última inscripción de dominio tuviera menos de treinta años, la posibilidad de una citación por edictos, cuando se hayan agotado todos los medios para la citación prescrita. Es de hacer notar que la fecha del título del que deriva la última inscripción de dominio, cuya tracto se pretende reanudar es del año 1906, y que el promotor del expediente tiene un título público de adquisición del año 2004, en el que su vendedora manifestó ser dueñas por justos y legítimos títulos de la mitad cuyo tracto se pretende reanudar, de donde resulta una presunción pacífica de posesión sin que De todo ello resulta una correcta notificación a los posibles interesados 3.–Pero fundamentalmente, para resolver la cuestión debe de tenerse en cuenta cual es el sentido de la citación del titular registral o sus herederos, y las consecuencias de la falta de personación de éstos en el expediente. En este sentido debe de señalarse, que con la legislación anterior a la presente, ya se había interpretado de que con la citación no se pretendía obtener un consentimiento formal para la cancelación de un asiento, sino más bien una no oposición del titular registral al hecho invocado de la adquisición de la finca por el promotor, con la finalidad de conseguir su inscripción. La resolución de la DGRyN de 15 de enero de 1952 afirmó que el titular registral del dominio al no oponerse a la inscripción solicitada, únicamente renuncia a los derechos que puedan asistirle en el expediente, pero no a ventilar en juicio declarativo su derecho. Esta doctrina se interpretó como una aplicación coherente del antiguo artículo 202 LH, que en su párrafo final limitaba los efectos de la no comparecencia del titular registral o sus causahabientes, debidamente citados, a tenerlos por renunciantes de los derechos que les pudieren asistir en el expediente. Y corroboró esta línea argumental la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 1981, que declaró que la no comparecencia en el expediente de dominio, no implica aquiescencia a la adquisición de la finca, ni puede tomarse por implícita renuncia a derechos, al haber la posibilidad del acudir al juicio ordinario. 4. El Registrador en su nota hace una aplicación literal de las reglas tercera y cuarta del artículo 208 de Ley Hipotecaria, exigiendo el consentimiento del titular registral o sus causahabientes, eludiendo todo elemento interpretativo, basado en el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y

el espíritu y finalidad de la norma (la desjudicialización), que vacía de contenido al expediente notarial de reanudación del tracto y obligará a acudir a un juicio declarativo, en la mayoría de las ocasiones a entablar contra los herederos indeterminados del titular registral, llegándose a la misma situación, sin más garantías y aumentando costes».

## IV

El registrador suscribió informe el 29 de febrero de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 18, 20, 38, 39, 40, 198, 203 y 208 de la Ley Hipotecaria; 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de septiembre de 2009, 24 de julio de 2012, 20 de septiembre de 2013 y 29 de abril y 28 de octubre de 2015.

1. Es objeto de este recurso resolver sobre la eventual inscripción de un expediente notarial de dominio con finalidad de reanudación del tracto (y por ende, de la cancelación de las inscripciones contradictorias) bajo las siguientes circunstancias determinantes:

– La finca se encuentra inscrita, en cuanto a una mitad indivisa, en favor del propio promotor del expediente, y la otra mitad -cuya reanudación se pretende-, en favor del causante del antiguo titular registral, pero sin existir relación causal entre ellos, puesto que dicho causante legó la otra mitad de la finca a otra persona -tal y como resulta del título sucesorio que generó la inscripción previa-, distinta de la parte vendedora.

– En relación al título adquisitivo alegado por la vendedora de la parte promotor, se señala que la adquisición de la totalidad del inmueble, se debe a dos relaciones causales diferentes, por un lado, su condición de legatario y por otro, unos «justos y legítimos títulos» no aportados o justificados de modo alguno.

– El notario procede a notificar a los herederos del titular registral, de manera no personal, por medio de edictos genéricos en el «Boletín Oficial del Estado», al tratarse de inscripciones contradictorias superiores a treinta años.

2. Antes de entrar en el fondo del asunto, debemos recordar que el sistema hipotecario se apoya, entre otras premisas, en la necesaria continuidad del tracto sucesivo por medio de los asientos del registro de manera consecutiva, tal y como se recoge en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, produciéndose las nuevas modificaciones de los mismos por la intervención directa o forzosa de los titulares registrales permitiendo o generando dichos nuevos apuntes en los libros del registro, evitando en todo caso, situaciones de indefensión de dichos titulares, en cumplimiento del principio de tutela judicial efectiva que consagra nuestra Constitución de 1978 en su artículo 24. De ahí que los eventuales sistemas que no respeten la continuidad en el tracto, tales como los de reanudación del mismo, deban tener siempre la consideración de casos excepcionales y supletorios, provistos de las necesarias medidas de seguridad y cautelas que justifiquen la imposibilidad de la llevanza del registro por los medios ordinarios, siguiendo el tracto sucesivo directo y sin salto o excepción sobre las fincas y derechos en ellas constituidos.

3. Tras la modificación operada en la legislación hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la legislación hipotecaria y del Catastro, el sistema de reanudación del tracto, contemplado como un caso de concordancia entre los pronunciamientos tabulares y la realidad extrarregistral, ya sea física o jurídica, no pierde el carácter sumamente extraordinario -como auténtica excepción a unos de los principios básicos de nuestro sistema- y así señala en su artículo 198 la Ley Hipotecaria lo siguiente: «La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos: (...) 8.º El procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación (...) La desestimación

de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél».

Es el nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria el que, ex novo, regula el procedimiento de reanudación del tracto.

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

De manera más concreta, el indicado artículo 208 establece en su regla primera 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».

En el caso que nos ocupa, el promotor adquiere de un vendedor que había adquirido directamente del titular registral la mitad del inmueble, por vía de legado, mientras que para la otra mitad -objeto del expediente- alega simplemente la existencia de «justos y legítimos títulos», sin especificar la naturaleza, carácter ni otro dato indicativo de los mismos.

Como ha quedado señalado, el expediente de reanudación del tracto, por su carácter excepcional, confiere al registrador facultades de calificación en la averiguación de la verdadera interrupción del tracto, al expresar además el propio artículo 208 en el número segundo de su regla segunda 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 y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición».

La identificación del título de adquisición del promotor y de los previos adquirentes resulta imprescindible para conceder los medios necesarios para que el notario autorice el expediente de reanudación de tracto y el registrador califique, sobre la existencia de una verdadera interrupción del tracto y la justificación de la titularidad del promotor.

En el caso que nos ocupa, cabe ahondar en dicho requisito, puesto que de la inscripción previa -la cual puede y debe ser tenida en cuenta a la hora de calificación, tal y como señala el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, al incluir a los asientos del registro como medio básico de calificación- expresa que la otra mitad del bien, lejos de estar falto de titulación propia en su transmisión, fue legado a un hermano del vendedor del ahora promotor, por lo que las dudas alegadas por el registrador en su calificación están ciertamente fundamentadas, puesto que en caso contrario, la mera alusión a la inexistencia del título -tanto material y formal- del transmitente autorizarían para reanudar el tracto sucesivo, con lo que el sistema -de carácter excepcional- podría devenir en situaciones no buscadas por el precepto regulador, pasando a ser una regla de carácter general, y aumentando casos de ventas o transmisiones sin título alguno (o incluso de naturaleza fraudulenta) para cuya formalización debería acudir al procedimiento judicial ordinario declarativo del dominio, pero no a un medio de reanudación del tracto.

4. Respecto de la necesidad de citar al heredero del titular registral, el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en su apartado segundo, tres, establece que «junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real

cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos».

Este apartado debe ser interpretado conjuntamente con el apartado segundo, cuarto, del mismo artículo, cuando dispone que «cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal».

Armonizando adecuadamente ambos apartados, debe entenderse, que cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, debe realizarse una citación personal al titular registral o a sus herederos. Pero cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también puede ser por edictos, sólo hace falta que sea nominal, cuando conste su identidad de la documentación aportada.

5. En cuanto al defecto relativo a que hayan comparecido y convenido unánimemente la reanudación todos los citados, dispone la regla cuarta del artículo 208 de la Ley Hipotecaria que «si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el Notario dará por 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 4º que le precede y considerarse sólo referido a la conclusión por incomparecencia de titulares registrales o herederos de los mismos cuya inscripción tenga menos de treinta años de antigüedad y hayan sido citados personalmente (o en los casos, también expresados en el mismo número, en los que se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, algún otro asiento), así como a la conclusión por la comparecencia con oposición de cualesquiera titulares de derechos inscritos, con independencia de la antigüedad de su asiento. Otra interpretación se alejaría del concepto y finalidad propios de este procedimiento para reanudar el tracto, que es heredero de la regulación anterior a la Ley 13/2015, y dificultaría gran parte de los supuestos en la práctica, quedando la estéril su previsión legal.

En el supuesto contemplado en el presente expediente debe tenerse en cuenta que consta en el historial registral de la finca, que don G. B., titular registral de la mitad indivisa cuyo tracto se pretende reanudar, legó por mitades indivisas la finca a sus hijas doña A.G.T. y doña M. G. P. e instituyó heredero a su otro hijo don J. G. T. Consta en el acta notarial que el promotor del expediente de reanudación de tracto adquirió la totalidad de la finca por compraventa a doña M. G. P., pero no consta el título de adquisición de doña M. G. P. de la mitad indivisa de su hermana doña A. G. T., ni tampoco consta que en los edictos se haya notificado de manera nominal a don J. G. T., heredero del titular registral, cuya identidad consta en el Registro y constaría en la certificación registral que debería haberse aportado al expediente de reanudación de tracto, por ser el documento que acredita el contenido del historial registral cuya reanudación de tracto se pretende (artículos 203 y 208 de la Ley Hipotecaria), cuya omisión no ha sido objeto de calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 23 de mayo de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.