

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 4444** *Resolución de 19 de marzo de 2014, 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 Requena, por la que se suspende la inscripción de un auto de reanudación de tracto sucesivo en cuanto a una mitad indivisa de una finca y se deniega la cancelación de las inscripciones contradictorias correspondientes a dicha mitad.*

En el recurso interpuesto por don E. M. R. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Requena, doña Inmaculada Gosálvez Simbor, por la que se suspende la inscripción de un auto de reanudación de tracto sucesivo en cuanto a una mitad indivisa de una finca y se deniega la cancelación de las inscripciones contradictorias correspondientes a dicha mitad.

#### Hechos

##### I

Mediante auto dictado el 14 de febrero de 1994, en expediente de dominio para reanudación de tracto, inmatriculación y modificación de fincas 385/91 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Requena, se decreta justificada la adquisición de una tercera parte indivisa de determinadas fincas, entre ellas la registral 36-L, por don R. C. T. y los condóminos don P. C. T. y don V. C. T. declarándose la reanudación del tracto y exceso de cabida con inmatriculación en su caso, de las partes que no aparezcan registradas, disponiéndose la cancelación de las inscripciones contradictorias que estuvieran vigentes. Dicho auto fue rectificado el 29 de marzo siguiente, en cuanto al nombre de uno de los adquirentes, y ampliado por otro auto de fecha 15 de febrero de 1999 en el que se dice que la titularidad, entre otras de la finca 36, quedará en la siguiente proporción: A favor de doña J. y doña I. C. A. por mitades indivisas la cuarta parte indivisa, inscripción 4.<sup>a</sup>, y a favor de don R., don P. y don V. C. T. por terceras partes indivisas, «la restante mitad indivisas» (sic) y una cuarta parte indivisa que asumen en el expediente de dominio.

##### II

Presentado el 29 de octubre de 2013 en el Registro de la Propiedad de Requena testimonio de dicho auto, expedido el 21 de octubre de 1994 por don V. M. A., secretario del referido Juzgado, en unión de testimonios de los autos de rectificación y aclaración reseñados, fue objeto de la siguiente calificación: «...Previa calificación del precedente documento, presentado al libro diario n.º 83, asiento 402, y acreditada la liquidación, he inscrito en el día de hoy la reanudación del tracto sucesivo interrumpido respecto de una cuarta parte indivisa a favor de D. R. C. T., D. V. C. T., casado con D. C. S. T. y D. P. C. T., casado con D. E. G. G., por terceras partes, en la siguiente forma y proporción: una octava con carácter privativo adquirida por herencia de sus padres y la restante octava don R. con carácter privativo y don P. y don V. con carácter presuntivamente ganancial por compra a D.<sup>a</sup> E. C., y cancelada la inscripción 1.<sup>a</sup> en cuanto a una cuarta parte indivisa inscrita a favor de D.<sup>a</sup> A. C. por ser contradictoria con la adquisición de dicha cuarta parte indivisa por D. E. C. L., inscripción 4.<sup>a</sup>, que fue transmitida y suspendida su inscripción sucesivamente y ahora declarada la reanudación del tracto. En definitiva, D. R., D. V. y D. P. C. T., quedan dueños del pleno dominio de una mitad indivisa de la finca 36 L por terceras partes, una cuarta parte con carácter privativo y la restante cuarta parte, don R.

con carácter privativo y don P. y don V. con carácter presuntivamente ganancial, en virtud de las inscripciones 12.<sup>a</sup>, en cuanto a una octava parte por herencia de sus padres, 13.<sup>a</sup>, en cuanto a una octava parte por expediente de dominio número 385/91, y la 15.<sup>a</sup> en cuanto a una cuarta parte por expediente de dominio número 385/91. Consentida y practicada la inscripción parcial del documento, y suspendiéndose en cuanto a la reanudación del tracto sucesivo respecto de una mitad indivisa de finca, y denegándose la cancelación de las inscripciones 1.<sup>a</sup>, en cuanto al pleno dominio de una cuarta parte indivisa, y 5.<sup>a</sup> solicitadas, por los motivos que se expresan: Hechos: Los señores C. T. instan expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo, y en su caso, para la inmatriculación en lo necesario, respecto de diversas fincas, entre ellas la registral 36-L, en cuanto al pleno dominio por terceras partes indivisas. El auto recaído de fecha 14 de febrero de 1994, rectificado el 29 de marzo siguiente, ampliado por auto el 15 de febrero de 1999, en su parte dispositiva, «decreta justificada la adquisición de la tercera parte indivisa por parte de R. C. T. y los condóminos D. P. y D V. C. T.» y decreta la inscripción por terceras partes indivisas de la totalidad de la finca. Los títulos de adquisición alegados por los promotores del expediente, y que acompañan como documentos acreditativos de su derecho, hecho segundo del citado auto, son: 1- la escritura de herencia de sus padres D. P. C. S. y D.<sup>a</sup> R. T. M. 2- el documento privado de compra a los cónyuges E. C. y L. E. Estos dos últimos han sido notificados como personas de quien proceden los bienes. El título previo de adquisición a favor de D. P. C. S. y esposa, y D.<sup>a</sup> E. C. y esposo, es la escritura de compra a D.<sup>a</sup> M. C. C. T., otorgada en Tobarra el 25/06/1968 ante el Notario D. José Martínez Cullell. En dicha escritura, la vendedora sra C. dice ser dueña de la mitad indivisa de la finca, y vende dicha participación por mitades indivisas a D. P. C. y a D.<sup>a</sup> E. C. En el Registro, consta inscrita a favor de la transmitente D.<sup>a</sup> M. C. C. una cuarta parte indivisa, pues la cuarta parte restante ha sido suspendida en las sucesivas transmisiones. Y así, por la inscripción 4.<sup>a</sup>, E. y J. C. L. adquirieron el pleno dominio por iguales partes, pero se inscribió una mitad de la finca a favor de ambos y se suspendió la restante mitad por aparecer inscrita a favor de D.<sup>a</sup> A. C. por la inscripción 1.<sup>a</sup>, y no a favor de su transmitente P. A. A. Don E. C. L. donó su mitad indivisa a sus hijos E., P. e I. C. A., inscripción 5.<sup>a</sup>, pero sólo se inscribió una cuarta parte a favor de ambos, por no constar inscrita la cuarta parte restante a favor del donante. Los donatarios vendieron la mitad indivisa a los cónyuges L. C., inscripción 9.<sup>a</sup>, y éstos la vendieron a M. C. C. T., y en el Registro sólo se inscribió una cuarta parte porque la restante cuarta parte había sido suspendida sucesivamente. M. C. C. T. vendió su mitad indivisa por escritura otorgada en Tobarra antes citada a D. P. C. S. y a D.<sup>a</sup> E. C. por iguales partes, esto es, una cuarta cada uno, escritura que causó la inscripción 11.<sup>a</sup> y que se inscribió sólo respecto de una cuarta parte indivisa por mitades indivisas, ya que la cuarta parte restante no constaba inscrita a favor de la vendedora, esto es, inscrita una octava parte a cada uno. Los promotores del expediente acreditan su adquisición con dos documentos. Por una parte la escritura de herencia de sus padres, en la que se inventaría una cuarta parte indivisa de la finca, que causó la inscripción 12.<sup>a</sup> sólo en cuanto una octava parte a favor de los hermanos C. T. Por otra parte, el documento privado de compra a D.<sup>a</sup> E. C., quien dice ser «dueña de la mitad indivisa con la herencia de D. P. C. S. y D.<sup>a</sup> R. T. M.» y «vende los derechos que tiene en la finca». La sra C. adquirió junto con los causantes que cita una mitad indivisa, por lo que al vender «los derechos que tiene», el objeto de la venta es una cuarta parte indivisa. Expuesto lo anterior, si bien el expediente de dominio declara reanudado el tracto y justificada la adquisición a favor de los hermanos C. T. por terceras partes indivisas, sólo puede referirse al derecho del solicitante, alegado y acreditado en los títulos de adquisición que manifiesta y acompaña al expediente, y que es el dominio de una mitad indivisa de la finca. La restante mitad indivisa fue adquirida por D J. C. L., inscripción 4.<sup>a</sup>, y transmitida dicha participación a sus hijas I. y J. C. A. a su fallecimiento, inscripción 7.<sup>a</sup>, transmitida al fallecimiento de J. a su hermana I., inscripción 8.<sup>a</sup>, y al fallecimiento de ésta a su hija M. I. B. C., inscripción 14.<sup>a</sup>, si bien inscrita sucesivamente sólo en cuanto a una cuarta parte por constar inscrita la participación restante a favor de D.<sup>a</sup> A. C., inscripción 1.<sup>a</sup>, y no a favor de su transmitente P. A. A. Suspendida la reanudación del

tracto sucesivo interrumpido respecto de una mitad indivisa de la finca 36-L, porque el derecho solicitado por los promotores del expediente es el contenido en los títulos antes citados que alegan y acompañan y que se refieren a la mitad indivisa de la finca. Los promotores del expediente no han manifestado traer causa ni han alegado título alguno por el que adquieran el dominio de la restante mitad de quienes la tienen inscrita en el Registro, por lo que la declaración judicial referida a la totalidad de la finca no es congruente con el derecho adquirido por los promotores de sus transmitentes, y éstos a su vez de los suyos, en virtud de los documentos de adquisición que manifiestan y acompañan, no pudiendo resultar declarado justificado el dominio respecto de una participación que los promotores no manifiestan su adquisición ni se declaran dueños por ningún título. Resulta del contenido de los documentos de adquisición alegados, del historial registral de la finca, así como de las personas citadas por ser de quienes procede la finca. Denegada la cancelación de la inscripción 1.<sup>a</sup> en cuanto a una cuarta parte indivisa a favor de D.<sup>a</sup> A. C. por no ser contradictoria con la reanudación del tracto interrumpido respecto de la cuarta parte indivisa restante. Denegada la cancelación de la inscripción 5.<sup>a</sup> en cuanto a una cuarta parte indivisa a favor de E., P. e I. C. A. por no hallarse vigente y no ser contradictoria con la reanudación del tracto interrumpido respecto de la cuarta parte indivisa restante. No procede inmatriculación alguna por constar inscrito el pleno dominio de la totalidad de la finca 36-L, y se suspende la inmatriculación y modificación de la descripción de la finca, por haberse descrito en unión de la registral 1392 y no darse una descripción individualizada de la finca 36-L. Además, no consta la notificación a los titulares de los predios colindantes ni a quien tenga catastrada o amirallada la finca. Fundamentos de Derecho: Art. 18 Ley Hipotecaria, 100 del Reglamento Hipotecario, 20 Ley Hipotecaria, 200, 201 y 202 Ley Hipotecaria, y 272 a 287 Reglamento Hipotecario. (Continúa constancia de prórroga del asiento de presentación y oferta de recursos) Requena, 21 de noviembre de 2013. La registradora: (firma ilegible) Fdo. Inmaculada Gosálvez Simbor». Dicha calificación fue notificada al recurrente con fecha 26 de noviembre de 2013.

## III

Contra la anterior calificación, don E. M. R. interpone recurso mediante escrito de fecha 20 de diciembre de 2013, que tuvo su entrada en el Registro de Requena el día 23 siguiente, en el que resumidamente expone: Que solicitó la inscripción a favor de los hermanos don R., don V., y don P.C. T, de una mitad de la finca 36-L del Registro de Requena que figura inscrita a favor de doña A. C. en el año 1867, habida cuenta del contenido de la resolución judicial citada y habiéndose cumplido los requisitos del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, teniendo en consideración que la antigüedad de la referida inscripción es superior a 30 años y que el expediente se siguió con contradicción y no sólo para matricular sino también para reanudar el tracto. Que la registradora inscribe sólo una cuarta parte dejando sin inscribir el resto por las razones que se expresan en los hechos, intrascendentes en relación con lo que es objeto de petición, y en los fundamentos de Derecho que considera adolecen de generalidad, brevedad de expresión y falta de precisión en cuanto al supuesto concreto. Que las circunstancias concurrentes en la inscripción de la mitad indivisa de la finca necesariamente tienen que ser las mismas respecto de dos cuartas partes indivisas, equivalentes a una mitad, en cuanto en tanto las circunstancias que constan en la inscripción son las mismas para ambas cuartas partes. Y que por otro lado el expediente de dominio se refería al 100% de la finca expresada, de la cual una cuarta parte no ha quedado inscrita correctamente. Que el auto es firme y ha servido para practicar otras inscripciones respecto de la misma finca, que se cumplieron los requisitos de notificación a todos los interesados en los términos legalmente establecidos a tal fin, y que por lo tanto carece el registrador de facultad alguna para enmendar o no dar cumplimiento estricto al contenido de la resolución judicial. Termina solicitando la revocación de la calificación.

## IV

La registradora de la propiedad de Requena, doña Inmaculada Gosálvez Simbor, emitió su informe con fecha 7 de enero de 2014, en el que sostiene íntegramente su calificación, formando expediente que remite a esta Dirección.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9, 18 y 200 a 203 de la Ley Hipotecaria; 51, 54, 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de febrero de 1988, 18 de enero de 2001, 1 de agosto de 2012 y 4 de diciembre de 2013.

1. En primer lugar, en cuanto a la afirmación del recurrente de ser insuficiente la nota de calificación, es doctrina reiterada 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 y 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 13 de octubre de 2005, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo y 1 de abril 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 aunque la argumentación en que se fundamenta la calificación haya sido expresada de modo ciertamente escueto, es 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.

En el caso de este expediente, no puede sostenerse la afirmación del recurrente ya que la registradora en su nota hace una completa descripción del prolijo historial de la finca en los antecedentes de hecho, historial que, como se verá más adelante, constituye el fundamento principal de su decisión de no inscribir, reseñando además los artículos en los que fundamenta su calificación. No estamos ante una mera enumeración de artículos ya que éstos apoyan, a juicio de la registradora, las objeciones, extensamente explicadas.

2. Entrando en el fondo del asunto, son circunstancias a tener en cuenta para la resolución de este expediente las siguientes:

- La finca registral 36–L ingresa en el Registro mediante una inscripción extendida con fecha dos de julio de 1867, a favor de la herencia de don J. A. y doña A. C.
- En su inscripción segunda queda inscrita una mitad indivisa a favor de don P. A. A. A., denegándose en cuanto a la otra mitad por aparecer inscrita a favor de doña A. C.

– A partir de este momento los sucesivos títulos de transmisión llevan aparejada la denegación en cuanto a dicha mitad, si bien en algunas ocasiones, las inscripciones más recientes, dicha circunstancia no consta en el acta de inscripción. Continúa pues desarrollándose el historial registral de la mitad de la finca, que en los títulos aparece como la totalidad.

– A su vez, a partir de la inscripción 4.<sup>a</sup>, la mitad se distribuye en dos cuartas partes indivisas, estas dos cuartas partes caminan diferenciadas a lo largo del historial registral, si bien en los títulos se transmiten como mitades indivisas, siendo objeto de denegación la parte restante que sigue apareciendo inscrita a favor de doña A. C.

– Mediante auto dictado el 14 de febrero de 1994, en expediente de dominio para reanudación de tracto, inmatriculación y modificación de fincas 385/91 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Requena, se decreta justificada la adquisición de una tercera parte indivisa de determinadas fincas, entre ellas la registral 36-L, por don R. C. T, y los condóminos don P. C. T. y don V. C. T. declarándose la reanudación del tracto y exceso de cabida con inmatriculación en su caso, de las partes que no aparezcan registradas, disponiéndose la cancelación de las inscripciones contradictorias que estuvieran vigentes. Dicho auto fue rectificado el 29 de marzo siguiente, en cuanto al nombre de uno de los adquirentes, y ampliado por otro auto de fecha 15 de febrero de 1999.

En el momento en que se dicta el auto, en el Registro la finca constaba inscrita de la siguiente forma:

- Una mitad indivisa por su inscripción 1.<sup>a</sup> a favor de doña A C.
- Una cuarta parte indivisa a favor de don J. C. L., por su inscripción 4.<sup>a</sup> (con denegación de otra cuarta parte).
- Una cuarta parte indivisa a favor de P., E. e I., C.A., por sus inscripciones 5.<sup>a</sup> y 6.<sup>a</sup> (con denegación de otra cuarta parte).

En el momento en que el auto se inscribe por primera vez, inscripción 13.<sup>a</sup>, la titularidad de la finca es la siguiente:

- Una mitad indivisa por su inscripción 1.<sup>a</sup> a favor de doña A C.
- Una cuarta parte indivisa a favor de I. C. A., por las inscripciones 7.<sup>a</sup> y 8.<sup>a</sup> (denegándose en cuanto a otra cuarta parte según aclara la registradora en su nota aunque en el acta de inscripción no se hizo constar).
- Una octava parte indivisa a favor de doña E. C. A. y don L. E. G. (denegándose en cuanto a otra octava parte según aclara la registradora en su nota aunque en el acta de inscripción no se hizo constar) por la inscripción 11.<sup>a</sup>
- Una octava parte indivisa a favor de don P., don V., y don R. C. T., este último promotor del expediente de reanudación de tracto, por título de herencia (denegándose en cuanto a otra octava parte según aclara la registradora en su nota aunque en el acta de inscripción no se hizo constar) por la inscripción 12.<sup>a</sup>

3. Presentado una primera vez el auto relacionado se inscribe la octava parte indivisa que tenían inscrita doña E. C. A. y don L. E. G., a favor de don P., don V., y don R. C. T., por haber acreditado adquirir dicha participación en documento privado de compraventa aportado al expediente y que se acompañó, quedando éstos últimos titulares pues de una cuarta parte indivisa de la finca.

Presentado posteriormente el auto, se inscribe a favor de los citados señores, en cuanto a una octava parte indivisa en virtud del título de herencia, que motivó la inscripción 12.<sup>a</sup> y en cuanto a otra octava parte indivisa por compra en documento privado de la parte inscrita en la 11.<sup>a</sup> a favor de doña E. C. A. y don L. E. G, denegadas originariamente en las inscripciones.

Por lo tanto a raíz de esta inscripción quedan titulares los hermanos don P., don V., y don R. C. T., de una mitad indivisa de la finca.

Suspende la registradora la reanudación del tracto en cuanto al resto de la finca, a pesar de que el auto ordena la inscripción de mayor proporción de la finca, no de toda

como veremos más adelante, por entender que si bien el expediente de dominio declara reanudado el tracto y justificada la adquisición a favor de los hermanos C. T. por terceras partes indivisas, sólo puede referirse al derecho del solicitante, alegado y acreditado en los títulos de adquisición que manifiesta y acompaña al expediente, y que es el dominio de una mitad indivisa de la finca, aquélla que procede de la inscripción 4.<sup>a</sup>, en la que se inscribió una cuarta parte y se denegó la otra, que se reanuda en el expediente, puesto que la otra mitad, procedente a su vez de dicha inscripción se ha venido transmitiendo en cuanto a una cuarta parte siendo su titular actual doña M. I. B. C. por la inscripción 14.<sup>a</sup>, y en cuanto a la cuarta parte que se denegó en su día, no puede considerarse reanudado el dominio puesto que no se acredita que los títulos de adquisición comprendan dicha participación.

No es pertinente la referencia del recurrente a la antigüedad de la inscripción contradictoria ni a la forma de citación, pues estas cuestiones ni siquiera se citan en la nota de calificación.

4. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr., por todas, Resolución de 1 de agosto de 2012) que 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. 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.

Por otra parte, el expediente de dominio es por sí procedimiento insuficiente para reanudar el tracto en tanto se pretenda la reanudación por una simple declaración del dominio si a la vez no se declara la existencia de un hecho adquisitivo por sí legalmente suficiente para adquirirlo, sin necesidad, claro es, de hacer, en su caso, declaraciones sobre el dominio del correspondiente transferente.

Ahora bien todo lo anterior debe conciliarse con la limitación que en materia de calificación tiene el registrador de la Propiedad respecto de los documentos judiciales en cuanto al fondo de la resolución.

5. En el supuesto de hecho de este expediente es fundamental considerar que el auto dictado el 14 de febrero de 1994, fue ampliado por otro auto de fecha 15 de febrero de 1999, que la registradora cita en los hechos, en el que se dice que la titularidad, entre otras de la finca 36, quedará en la siguiente proporción: A favor de J. e I. C. A. por mitades indivisas la cuarta parte indivisa, inscripción 4.<sup>a</sup>, a favor de R., P. y V. C. T. por terceras partes indivisas, la restante mitad indivisas (sic) y una cuarta parte indivisa que asumen en el expediente de dominio. Es decir claramente dispone que los hermanos promotores del expediente no sólo adquirieron la mitad indivisa sino que entiende justificada la adquisición en cuanto a la cuarta parte cuya inscripción continúa denegada, dejando a salvo la otra cuarta parte indivisa que como se ha explicado anteriormente se ha continuado transmitiendo registralmente desde la inscripción 4.<sup>a</sup> hasta la 14.<sup>a</sup> actual.

Hay que señalar igualmente que en el expediente aparecen citados, como anteriores titulares de la finca o sus causahabientes entre otros doña A. C., titular de la mitad indivisa objeto de reanudación, y doña J. y doña I. C.A., titulares de la 4.<sup>a</sup> parte cuya inscripción se ratifica en el auto, además de las personas de las que se adquirieron directamente las participaciones no constando que alegaren derecho alguno respecto a la otra cuarta parte, y que en el auto de ampliación consta expresamente que al escrito solicitando la resolución complementaria, dieron su conformidad por comparecencia todas las partes personadas en el procedimiento.

Por otra parte de conformidad con el artículo 285 del Reglamento Hipotecario, no puede exigirse a quien promueva el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho, de modo que el auto por el que se ordena reanudar el tracto es, por sí solo, título hábil para practicar la inscripción en cuanto determina la titularidad dominical actual de la finca.

Por lo que no puede exigirse al promotor del expediente de reanudación de tracto la acreditación de la cadena previa y sucesiva de transmisiones intermedias, ni los nombres de las personas que transmitieron las fincas al transmitente inmediato de las mismas.

Todas estas circunstancias, unidas a la reiteración en los títulos aportados, en concreto en el documento privado, de que lo que se transmitía era una mitad de la finca, permiten suponer que se pretendió y obtuvo la reanudación del tracto del resto de la finca que permanecía interrumpido.

Pero en definitiva y principalmente teniendo en cuenta que la declaración judicial en el expediente es clara e indubitada, no cabe que la registradora entre en las razones del juez para formular su declaración debiendo atenerse al pronunciamiento judicial.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora 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, 19 de marzo de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.