

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5305 *Resolución de 14 de abril 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 interino de Briviesca, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de auto dictado en un expediente de dominio-reanudación del tracto dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Briviesca.*

En el recurso interpuesto por don D. B. A., asistido por el Abogado don J. E. P. S., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Briviesca, don Alejandro Forero San Martín, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de auto dictado en un expediente de dominio-reanudación del tracto dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Briviesca.

Hechos

I

Mediante testimonio librado por el letrado de la Administración de Justicia, don C. O. V., del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Briviesca, consta el auto firme dictado el día 9 de septiembre de 2015 en el seno del procedimiento número 516/2014, declarando suficientemente justificado el dominio de la finca rústica sita en Piedrahíta de Juarros, situada con referencia parcela 18 del polígono 7 en favor de don D. B. A., ordenando que se proceda a la reanudación del tracto sucesivo de la referida finca.

II

Dicho testimonio se presentó en el Registro de la Propiedad de Briviesca el día 9 de diciembre de 2015, causando el asiento de presentación número 610 del Diario 64, y fue calificado con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Briviesca Datos del documento: Autorizante: Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Único de Briviesca Pecha: 21/10/2015 Protocolo/procedimiento: 516/2014 Presentante: B. A., D. Datos de presentación: N.º Entrada: 1062 Fecha: 09/12/2015 Asiento: 610 Diario: 64 Previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento arriba relacionado, y a la vista de los siguientes: Fundamentos de hecho: Mediante el auto de 9 de septiembre de 2015, dictado en el expediente de dominio-reanudación del tracto 516/2014 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Briviesca, se declara suficientemente acreditado por don D. B. A. (del que no consta ningún otro dato identificativo) el dominio de la finca registral 3.279 de Santa María del Invierno, y que, en consecuencia, se proceda a la reanudación del tracto sucesivo de la referida finca con todos los efectos inherentes. Fundamentos de Derecho: 1.º El artículo 18 de la Ley Hipotecaria dispone que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. En su desarrollo, el artículo 100 del Reglamento añade, respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial, que la calificación se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. 2.º El artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria establece que la rectificación del Registro, cuando la inexactitud provenga de no haber

tenido acceso al Registro alguna relación jurídico-inmobiliaria, tendrá lugar: por la toma de razón del título correspondiente, por la reanudación del tracto sucesivo y por resolución judicial ordenando la rectificación. Ello no significa que puedan utilizarse indistintamente tales medios de rectificación, sino que el expediente de dominio para reanudar el tracto, por su carácter excepcional –resolución de 18 de marzo de 2000–, únicamente puede aplicarse a aquellos supuestos en los que existe una auténtica interrupción del tracto. En este sentido, la resolución de 23 de septiembre de 2003 declara que, cuando la inexactitud deriva de la falta de acceso al Registro de la última de las relaciones jurídicas en la cadena de adquisiciones, la que deriva el derecho del titular registral al titular real, será la inscripción de esa concreta transmisión el recurso adecuado para solucionar el problema y, si el obstáculo está en la insuficiencia frontal del título para lograrlo, podrá el adquirente ejercitar la acción del artículo 1.279 del Código Civil para adecuar la forma del negocio a las exigencias del artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Este mismo criterio debe seguirse cuando la transmisión se ha verificado por los herederos del titular registral a favor del promotor del expediente. Así, la resolución de 4 de enero de 2002, siguiendo la doctrina asentada por la de 18 de marzo de 2000, señala lo siguiente: “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. Ahora bien, llegados a este punto, no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente son los compradores de los herederos de los esposos titulares registrales, pues, si bien es cierto que el artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria parece presuponer que hay interrupción cuando al menos ‘alguna’ relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, no lo es menos, que en otros lugares de la propia legislación hipotecaria, se reconoce la inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 209 del Reglamento Hipotecario). En consecuencia, en tal caso, el expediente de dominio debe rechazarse pues no sería sino una vía, bien para evadir el impuesto sucesorio pertinente, bien para burlar los derechos hereditarios de alguno de los llamados; sin que pueda alegarse con ello que se multiplican innecesariamente los formalismos legales, pues, bastaría en tal caso para la inscripción con un documento público de venta otorgado por quienes acreditasen ser los herederos de los titulares registrales”. La misma doctrina se reitera por las resoluciones de 15 de noviembre de 2003 y 31 de enero de 2004, y ha adquirido fuerza de ley por la nueva redacción dada por la Ley 13/2015 al artículo 208 de la Ley Hipotecaria, cuya regla primera dispone lo siguiente: “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 este caso, el auto no expresa el título de adquisición de la finca por el promotor del expediente. No obstante, se acompaña copia autorizada de la escritura de compraventa otorgada el 16 de abril de 1974 ante el que fue notario de Burgos don Germán Cabrero Gallego, con el número 1.744 de protocolo. En dicha escritura, los hermanos C. C. (F., B. y L., este último representado verbalmente), C. M. (E., M. G. y C.) y M. C. (L., P., E., I. y A.) venden a don D. B. A. la finca objeto del expediente, que fue adquirida por los vendedores por adjudicación que se les hizo al fallecimiento de doña E. C. C., titular registral de la finca según su inscripción 1.ª Por tanto, dado que el promotor del expediente ha adquirido la finca de los herederos de la titular registral, procede denegar la inscripción ya que no se ha producido una auténtica rotura del tracto. 3.º El artículo 9 e) de la Ley Hipotecaria dispone que toda inscripción que se haga en el Registro expresará, entre otras, las circunstancias de la persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción. Es decir, según el artículo 51.9.º a) del Reglamento, tratándose de personas físicas, el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; su mayoría de edad o, en otro caso, la edad que tenga; si es soltero, viudo, separado, divorciado o casado, y, en este caso, si el acto o

contrato que se inscriba afecta a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y vecindad civil, si se acredita o manifiesta; y el domicilio, con las circunstancias que lo concreten. Resolución: He resuelto denegar la inscripción por los siguientes defectos, el primero de ellos insubsanable: 1.º No existir interrupción del tracto sucesivo. 2.º No constar las circunstancias expresadas de la persona a cuyo favor ha de practicarse la inscripción. Esta calificación (...) Briviesca, 28/12/2015 El Registrador interino Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Alejandro Forero San Martín registrador/a de Registro Propiedad de Miranda de Ebro a día veintiocho de Diciembre del año dos mil quince».

III

Contra esta calificación, don D. B. A., asistido por el Abogado don J. E. P. S., interpuso recurso por escrito de fecha 14 de enero de 2016, que fue presentado el mismo día. En el mismo sostiene el recurrente que «el promotor don D. D. adquiere mediante «Escritura Pública de los Herederos de la Titular Registral. El registrador establece que no se produce una verdadera interrupción del tracto, al ser el promotor adquirente de los herederos de la titular registral. Sin embargo, el promotor en el Expediente Judicial en autos del Juzgado de Primera Instancia de Briviesca alegamos, la imposibilidad de localizar a los herederos de la titular registral ya que todos hasta la llamada C. C. M. han fallecido. Si tenemos en cuenta la fecha de la escritura pública de compraventa el día 16 de abril de 1974, hace más de treinta años ante Notario, se establece: "...todos los vendedores, a todos por adjudicación que se les hizo al fallecimiento de doña E. C., por cuya herencia aseguran fueron pagados los derechos reales correspondientes, figurando en los servicios de Concentración Parcelaria a nombre de la indicada E. C. C." La Resolución de 2 de octubre de 2014, a la igual que acompañamos de reciente fecha de 24 de marzo de 2015, llega a la misma solución en contra de la doctrina tomada por el Sr. Registrador de fechas 15 de noviembre de 2003 y 31 de enero de 2004. En el presente no pude decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando firman en escritura pública (no en contrato privado), con fe pública notarial los adjudicatarios de la Titular Registral. En varios lugares de la Ley Hipotecaria se reconoce la posibilidad de inscripción directa a favor del adquirente/es cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral. (art. 20 LH y 209 del RH). En el presente, existe una imposibilidad extraordinaria para completar la cadena de titulares, no ya registrales como en el presente sólo hay una. No olvidemos que en la escritura de compraventa estaban presentes todos los transmitentes y adjudicatarios de Doña E. C. C.». Además, aporta como nuevo dato en el recurso que «el promotor don D. D. tiene 89 años y sabe que todos han fallecido, desconoce la existencia o no de herederos de los fallecidos. Además, se han cumplido todos y cada uno de los trámites de publicación previstos en la ley».

IV

El registrador recurrido emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 19 de febrero de 2016, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Se acompaña providencia de fecha 19 de febrero de 2016 dictada por el juez-magistrado del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Briviesca, indicando que no formula alegación alguna al mencionado recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 40, 200, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria; 272 y 285 del Reglamento Hipotecario; 1279 del Código Civil; la disposición final quinta y la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y las

Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 1990, 18 de marzo de 2000, 4 de enero de 2002, 23 de septiembre de 2003, 17 de febrero, 19 de abril, 1 y 6 de agosto, 19 de septiembre y 7 diciembre de 2012, 19 de marzo y 2 de octubre de 2014, 24 de marzo de 2015 y 8 de febrero de 2016.

1. Se discute en el presente expediente exclusivamente el primero de los dos defectos señalados por el registrador en su calificación, es decir, la procedencia o no del expediente de reanudación del tracto sucesivo en el presente supuesto.

Se trata de una finca rústica que consta inscrita a favor de doña E. C. C., resultando que los hermanos C. C., C. M. y M. C. posteriormente la venden en documento público fechado en 1974 al promotor del expediente, don D. B. A., quien ante la ausencia de título particional inicia el expediente judicial. No se acredita, que los vendedores sean todos los herederos de la titular registral, manifestándose que todos ellos han fallecido, resultando del mencionado auto que ninguno de los citados conforme a lo dispuesto en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria ha formulado oposición.

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

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

Una primera línea doctrinal es la contenida en la Resolución de 18 de marzo de 2000, según la cual: «(...) no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente (como ahora ocurre y así lo reconocen expresamente en su escrito de apelación) son los compradores de los herederos de los esposos titulares registrales, pues, si bien es cierto que el artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria parece presuponer que hay interrupción cuando al menos “alguna” relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, no lo es menos, que en otros lugares de la propia legislación hipotecaria, se reconoce la inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 209 del Reglamento Hipotecario). En consecuencia, en tal caso, el expediente de dominio debe rechazarse pues no sería sino una vía, bien para evadir el impuesto sucesorio pertinente, bien para burlar los derechos hereditarios de alguno de los llamados (...)».

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

Sin embargo, esta última Resolución de 2 de octubre de 2014, aun llegando a la misma solución, tiene en cuenta circunstancias que, para este expediente, resultan muy relevantes. Así, en la misma se afirma que: «(...) En el supuesto de hecho del presente recurso, no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente son los compradores de la viuda del titular registral quien actúa según el propio contrato “... con el más amplio y total consentimiento y acuerdo de sus hijos A. y R. G. G...”, quienes además son firmantes del documento, y todos ellos resultan ser los únicos herederos del titular registral según la protocolización notarial del cuaderno particional, otorgada por los citados señores, a que hace referencia el auto calificado. De forma que, si bien es cierto que el artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria parece presuponer que hay interrupción cuando al menos “alguna” relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, no lo es menos, que en otros lugares de la propia legislación hipotecaria, se reconoce la posibilidad de inscripción directa a favor del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 209 del Reglamento Hipotecario), por lo tanto en este caso bastaría la elevación a público del citado contrato privado de compraventa. Tampoco se aprecia a priori, ni se ha invocado por los recurrentes, la existencia de extraordinaria dificultad para otorgar la citada documentación, dado que todos los interesados, como herederos del titular registral o como adquirentes posteriores, aparecen en el expediente, ya sea notificados ya como promotores del mismo, con constancia de sus circunstancias personales».

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

Esta cualificación de la anterior doctrina lleva, precisamente, a la segunda línea doctrinal, enunciada, entre otras, por Resolución de 23 de septiembre de 2003, según la cual: «Un caso como el presente, en el que por más que la parquedad de datos del auto objeto de calificación sea clamorosa resulta, y así se reconoce por recurrente e

informantes, el actual titular de la finca y promovente del expediente la adquirió de una de las herederas de los titulares registrales, no cabe confundirlo con el que contemplaba la Resolución de 4 de enero de 2002, en el que todos los herederos de dichos titulares eran transmitentes. Aquí quien ha transmitido es una de las varias herederas de aquellos. En el primero de los casos no puede entenderse interrumpido ese tracto registral cuando la propia legislación hipotecaria admite la inscripción directa del negocio traslativo otorgado por todos los herederos del titular registral (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria en relación con el 209.1.º de su Reglamento), en tanto que en el segundo, desde el momento en que existe una partición de herencia previa son diferenciables dos títulos sucesivamente necesarios para la inscripción, aquella partición y la posterior transmisión por quien en ella resulte adjudicatario de la finca. Ya no está en manos del actual titular subsanar las deficiencias formales del primero de ellos por la vía del artículo 1.279 del Código Civil pues no tiene acción directa más que frente a su vendedora, no frente a los coherederos de la misma y cuyo consentimiento sería necesario para esa protocolización del cuaderno particional privado que la propia registradora considera necesaria (...).

En esta misma línea, y para un supuesto de hecho prácticamente idéntico al que nos ocupa, la Resolución de 1 de agosto de 2012 (y en términos gemelos la de 6 de agosto de 2012) afirma que: «el recurrente no plantea en su recurso si existe o no interrupción de tracto, sino que “desconoce el actual paradero del titular registral y del vendedor (según la gente del lugar, su último domicilio se encontraba en Argentina, al parecer donde falleció hace años), también desconoce la existencia o no herederos de dichos titular registral y vendedor, y si éstos existiesen la identidad y domicilio de los mismos”. Debe, por tanto, resolverse esta cuestión conforme al artículo 272 el Reglamento Hipotecario, que permite al propietario acudir al expediente de dominio no sólo en el caso de carecer de título escrito de dominio, sino también en el caso de que, aun teniéndolo, no pudiera inscribirse por cualquier causa. Debe también tenerse en cuenta el último párrafo del artículo 285 del Reglamento Hipotecario, que dispone que no se podrá exigir al promotor del expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho».

En este sentido se pronunció también este Centro Directivo en Resolución de 15 de noviembre de 1990, según la cual: «No puede argumentarse haciendo distinciones imposibles entre “interrupción del tracto” y “ruptura de la sucesión de titularidades”, ni cabe excluir el expediente de reanudación en aquellos casos -los más frecuentes- en que el titular real trae causa de titular registral a través de una cadena de transmisiones (...) no resulta procedente imponer al titular actual que promueva la formalización e inscripción de hechos, actos o contratos intermedios en que él no fuera parte (conforme artículo 285-III del Reglamento Hipotecario)».

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

5. Debe, por tanto, llegados a este punto, determinar a qué supuesto corresponde el caso concreto ahora debatido. Para ello debemos tomar en consideración:

– Que el registrador, en su nota de calificación, admite que son dos las transmisiones que no han accedido al Registro (partición de herencia y venta), si bien la compraventa fue titulada en escritura pública que, pese a no ser reflejada en el propio auto judicial le ha sido presentada al registrador a efectos de desarrollar su función calificadora.

– Que de la documentación aportada no puede concluirse que el promotor adquirió de todos los herederos de la titular registral, por lo que no puede descartarse que efectivamente fuera necesaria dicha partición de herencia. Efectivamente los transmitentes de tal finca indican que son propietarios de la misma por «adjudicación que se les hizo al fallecimiento de doña E. C. C.», sin poder inferir de tal afirmación que sean los únicos llamados a la herencia de la misma.

– Que el recurrente alega el fallecimiento de los transmitentes herederos de la titular registral (extraordinaria dificultad), quienes que por otra parte no han comparecido en el expediente tras cumplirse los trámites de publicación previstos legalmente.

Hechas estas consideraciones, debe concluirse 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 este sentido refuerza la anterior conclusión la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012) 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.

6. Por último, cabría plantearse cuál habría de ser la solución a la cuestión planteada si en el caso que el expediente para la reanudación del tracto interrumpido se hubiera iniciado con posterioridad a la entrada en vigor de Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria. En tal caso no sería de aplicación el régimen transitorio previsto en la disposición transitoria única anteriormente citado, debiendo ser de aplicación las previsiones contenidas en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por tal reforma.

En la nueva regulación legal, además de que la competencia para la tramitación del expediente ahora se encomienda al notario y no al juez, y se procede regularlo de manera novedosa, se contiene una previsión legal expresa acerca de cuándo existe o no verdadera interrupción del tracto sucesivo a los efectos de permitir su reanudación por la vía del expediente notarial regulado en dicho artículo.

Así, en su apartado primero establece que «no se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada».

Aun así, cabe plantearse la duda de si la expresión legal «o sus herederos», debe entenderse referida a «todos sus herederos» o a «alguno o algunos de sus herederos».

Y parece razonable entender que sólo se excluye la existencia de propia interrupción del tracto cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o de todos sus herederos, pues, en tal caso, bastaría aportar el título sucesorio, y no necesariamente el particional con adjudicaciones concretas, para acreditar que la legitimación registral que ostentaba el causante sobre la finca en cuestión ha pasado al conjunto de los llamados a su herencia.

En cambio, sí ha de admitirse la existencia de propia interrupción del tracto, y por tanto la viabilidad del expediente del nuevo artículo 208 para su subsanación, cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho de alguno o algunos herederos concretos del titular registral que previamente se hubieran adjudicado el bien en virtud de un título particional. En este supuesto, como se ha razonado más arriba, el adquirente final sólo tiene acción contra su transmitente o transmitentes directos, y no contra los demás herederos del titular registral que no fueron adjudicatarios del bien ni transmitentes del mismo. Razón por la cual sí debe admitirse, en este supuesto, que a falta de la correcta documentación pública e inscripción de ese previo título particional, el adquirente final pueda subsanar esa interrupción del tracto sucesivo por el procedimiento regulado en el nuevo artículo 208 de la Ley.

Por otra parte, debe recordarse que cuando el expediente de dominio era tramitado ante el juez, (anterior artículo 201), la incomparecencia e incluso la oposición formal de algunos de los citados no determinaba necesariamente el fracaso del expediente, ya que el juez, en vista de lo que alegaren y calificando las pruebas por la crítica racional, dictaría auto, dentro del quinto día, «declarando justificados o no los extremos solicitados en el escrito inicial».

En el nuevo expediente notarial, regulado tras la Ley 13/2015 en el nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria, «si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo,

formulase oposición, el Notario dará por concluidas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente con expresión de la causa en que se funde». El tenor literal de esta regla cuarta debe entenderse necesariamente relacionado con el número 4 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.

Por todo ello cabe concluir que en casos como el debatido en el presente recurso, en los que el promotor del expediente adquirió, no de todos, sino sólo de alguno o algunos de los herederos del titular registral, 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.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 14 de abril de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.