

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14706 *Resolución de 27 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cullera, por la que se suspende la inscripción de un acta de reanudación de tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por don P. N. M., en nombre y representación de doña M. M. N., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cullera, doña María Elena Domínguez Prieto, por la que se suspende la inscripción de un acta de reanudación de tracto sucesivo interrumpido.

Hechos

I

Con fecha 29 de octubre de 2020 se inició acta de reanudación del tracto sucesivo interrumpido otorgada ante el notario de Cullera, don Severino José Cebolla Camarena; dicha acta se concluyó el día 20 de marzo de 2024 ante el mismo notario.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Cullera, fue objeto de notas de calificación los días 1 de marzo y 2 de abril de 2024, al haber sido subsanado el primero de los defectos alegados, indicando, en la segunda calificación lo siguiente:

«Calificación en cumplimiento del artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

En el procedimiento registral que se sigue en relación al asiento 1198 del Diario 93 de este Registro, que fue objeto de calificación negativa el día 1 de marzo de 2024, habiendo sido realizada la última notificación de la misma el día 11 de este mismo mes, se ha aportado el día 22 de marzo de 2024 escritura complementaria de otra, autorizada por el notario de Cullera don Severino-José Cebolla Camarena el día 20 de marzo de 2024, protocolo 464, en la que da por cerrada el acta de reanudación del tracto sucesivo que motivó el referido asiento de presentación. En base a la aportación de dicho documento, doy por subsanado el defecto señalado bajo el número 1 de dicha nota, que se mantiene inalterada en todo lo demás.

Se transcribe a continuación la nota de calificación negativa relacionada, haciéndose constar expresamente que esta nueva calificación no provoca nueva prórroga del asiento de presentación.

“Visto por María Elena Domínguez Prieto, Registradora de la Propiedad de Cullera, provincia de Valencia, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 989/2024, de fecha 15 de febrero de 2024, iniciado a consecuencia de la presentación en este registro por don P. N. M. del acta de reanudación de tracto, en virtud de solicitud de inscripción, en el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, la registradora que suscribe suspende la operación registral solicitada por observar las siguientes circunstancias que son objeto de calificación desfavorable, en base a los hechos a los que son de aplicación los fundamentos de derecho que separadamente se exponen.

Hechos:

El día 15 de febrero de 2024, con el asiento número 1198 del Diario 93, fue presentado en este Registro de la Propiedad de Cullera, acta de reanudación de tracto sucesivo, en la que se solicita la expedición de certificación de dominio y cargas y la práctica de anotación preventiva de incoación del expediente respecto de la finca registral 37.224, junto con un acta notarial de requerimiento, la primera de ellas, autorizada el 29 de octubre de 2020, por el notario don Severino José Cebolla Camarena, bajo el número 1.357 de su protocolo, y la segunda de fecha 16 de noviembre de 2022, autorizada por el mismo notario, número de su protocolo 1.880, en la que la promotora del expediente, doña M. M. N., viuda de L., requería al notario autorizante para que remitiera y requiriera a doña C. S., heredera del titular registral del 50 % de la finca, para que comparezca en la notaría a los efectos de dar su conformidad a la tramitación del acta.

La mencionada acta inicial, ya había sido presentada con anterioridad en este Registro de la Propiedad de Cullera, el día 10 de febrero de 2023, causando el asiento de presentación 402 del Diario de operaciones número 91, en virtud de la cual fue expedida certificación de dominio y cargas, a los efectos del inicio del expediente de reanudación de tracto, previsto en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, y se denegó la práctica de la anotación preventiva solicitada, por entender que no existía una verdadera interrupción de tracto, en fecha 27 de febrero 2023. En dicha acta se inicia la tramitación de la reanudación del tracto sucesivo respecto la mitad indivisa de la finca registral n.º 37.224 de Cullera.

Consultados los Libros del Registro, se aprecia que la finca figura inscrita con más de treinta años de antigüedad por título de compra por mitades indivisas a favor de los esposos don J. L. L. V. y doña M. M. N. casados en régimen de separación de bienes.

En el expediente, la promotora, doña M. M. N., manifiesta que adquirió la finca junto con su esposo, don J. LL. V. [sic], por compra a la entidad Campos Elíseos, SL, mediante escritura autorizada el 25 de abril de 1.977, autorizada por el notario que fue de Cullera don José María Feliu Bauzá. Tras el fallecimiento del esposo, don J. L. L. V., el 1 de enero de 1.993, nacido en Argelia y fallecido en Francia, la promotora del expediente y viuda del titular de la otra mitad indivisa de la finca, pretende la inscripción a su favor de la citada mitad, inscrita a favor del esposo fallecido, siendo sus herederos, la esposa superviviente, su hijo don D. L. L. y su nieta doña C. S., según acta de notoriedad autorizada por notario francés, don Daniel Brunéi el día 5 de febrero de 1993, que se incorpora al documento presentado a inscripción. Los esposos titulares registrales de la finca 37.224, habían otorgado escritura de donación mutua del usufructo vitalicio de sus bienes el 29 de abril de 1986 ante el notario de Aix-Les-Bains, don François Michelland, que no se inscribió en el Registro de la Propiedad de Cullera. Con anterioridad al fallecimiento del causante, se produjo el 2 de diciembre de 1987 el óbito de la hija del causante doña D. L., la cual dejó una única hija y heredera, doña C. S. El día 2 de julio 2012, siendo soltero y careciendo de descendientes, fallecía el otro hijo del causante titular registral, don D. L. L., y mediante acta de notoriedad autorizada el 30 noviembre de, fue declarada heredera del mismo, su sobrina y nieta del primer causante, doña C. S. La transmisión de los inmuebles a su favor en la sucesión de su tío fue efectuada en virtud de acta de 30 de noviembre de 2015 autorizada por el notario don Daniel Brunéi, no habiendo tenido acceso la misma al Registro de la Propiedad de Cullera. Posteriormente, el mismo día 30 de noviembre de 2015, la viuda, doña M. M. N. y la nieta del causante, doña C. S., otorgaron ante el notario de Aix-Les-Bains (Saboya, Francia) escritura de permuta, por la que la primera renunciaba al usufructo de los inmuebles del causante, sitios en Francia, y a cambio la segunda, le cedía la nuda propiedad del 50 % de la finca registral 37.224 de Cullera.

El notario autorizante del acta inicial de reanudación de tracto, don Severino Cebolla Camarena, manifiesta que las actas que se mencionan a lo largo del documento por él autorizado, no son aportadas al expediente, por lo que no se puede constatar el cumplimiento de los formalismos y la aportación de la documentación probatoria exigidos

por la legislación española; continúa afirmando que al haberse producido los hechos narrados en Francia, de donde debería obtenerse la documentación necesaria, la aparente falta de rigor, en base a la legislación española y la serie de fallecimientos producidos, hacen que sea extraordinaria la dificultad para restablecer el tracto en España.

Defectos:

1. No se ha aportado el acta final de conclusión del expediente, prevista en la regla sexta del artículo 203.1 de la L.H. y en la regla tercera del artículo 208 de la L.H., que debe ser objeto de calificación.
2. Existen títulos públicos que de inscribirse enlazarían la titularidad de la promotora del expediente y la del titular registral de la mitad indivisa de la finca, de ahí que no puede considerarse que existe una verdadera interrupción del tracto, que justifique el uso del expediente.

Por lo expuesto acuerdo:

No acceder a la práctica de la inscripción solicitada, por no ser el expediente objeto de calificación, el cauce adecuado para obtener la inscripción del dominio a favor de la promotora del mismo, por ausencia del supuesto de hecho objetivo necesario, esto es, la ruptura del tracto sucesivo registral, al tratarse de una adquisición directa del titular registral y de su causahabiente, y no ser admisible la extraordinaria dificultad para obtener los documentos pendientes de inscripción, que alega el notario autorizante, en el sentido en que recientemente se pronunció la DGSJFP en Resolución de 31 de enero de 2023.

Fundamentos de Derecho:

El artículo 208 de la L.H., regla segunda, dispone que la tramitación del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, se acomodará a lo previsto en el artículo 203 L.H., siendo este expediente un medio excepcional de obtener la inscripción para el caso de extraordinaria dificultad en la obtención de los títulos públicos; aquí no estamos en ese supuesto, puesto que no hay verdadera interrupción del tracto cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos. Así lo recoge la Ley 13/2015, de 24 de junio, que da redacción al nuevo 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. 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». Además debe partirse de la doctrina reiterada de la DGSJFP, en virtud de la cual el expediente 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 (artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), la resolución de dicho procedimiento 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 (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 (artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se posibilita la inscripción en virtud de un procedimiento 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 en tal

procedimiento puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (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), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las de las transmisiones intermedias). Como afirmaron las resoluciones de 2 y 23 de octubre de 2014, se considera que se produce interrupción del tracto 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 definitiva, dado su carácter excepcional, el recurso al expediente notarial para la reanudación del tracto sucesivo debe de quedar reservado para los supuestos en que verdaderamente exista esa interrupción, lo cual no puede entenderse que se haya producido en este caso, ya que consta la formalización pública de los sucesivos documentos de adquisición desde el titular registral hasta la promotora del expediente. La circunstancia de que alguno de estos títulos pudiera adolecer de algún defecto, no justifica la utilización del procedimiento excepcional para la reanudación del tracto, siendo lo procedente presentar los títulos para su calificación e inscripción y, en su caso, tratar de subsanar tales defectos, como indicó la Resolución de la DGRN, hoy DGSJFP, de 1 de junio de 2017. La circunstancia de que alguno de los títulos intermedios pueda no resultar inscribible por estar defectuoso no justifica el recurso al expediente de dominio de reanudación de tracto, el cual no puede ser el vehículo para salvar defectos de los títulos inscribibles. El expediente no puede convertirse en un medio de obviar títulos que adolecen de defectos, por más que la subsanación de estos pueda resultar difícil o incluso imposible.

Contra esta calificación [...]”

Tal y como se ha expresado anteriormente, esta calificación, en tanto es mera reiteración de la notificada anteriormente en cuanto al defecto que se mantiene, no provoca nueva prórroga del asiento de presentación.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Elena Domínguez Prieto registrador/a de Registro Propiedad de Cullera a día dos de abril del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación don P. N. M., en nombre y representación de doña M. M. N., interpuso recurso el día 9 de abril de 2024 en el que indicaba, resumidamente, lo siguiente:

«Primero. Que con fecha once de Marzo del corriente año, por su condición de presentador, le ha sido comunicada, la calificación, firmada el día uno del mismo mes, del Acta de Reanudación del Tracto Sucesivo otorgada por Doña M. M. N., viuda de L., ante el Notario de Cullera D. Severino-José Cebolla Camarena el veintinueve de Octubre de dos mil veinte, bajo el número mil trescientos cincuenta y siete de su protocolo, presentada en ese Registro el día 15 de febrero de 2024, junto con el Acta de Requerimiento a Doña C. S. M. J. R. (C. S. por el apellido de su esposo) autorizada por el mismo Notario el 16 de noviembre de 2022, bajo el número 1.880 de su protocolo, dando lugar al número de registro de entrada 989/ 2024, y generando el asiento 1198 del Diario 93.

Que es objeto de dicha Acta el restablecimiento del tracto registral para la inscripción del pleno dominio de una mitad de la finca urbana sita en Cullera, calle (...), inscrita a nombre de los cónyuges Don J. L. y Doña M. M. N. en ese Registro de la Propiedad de Cullera, en el tomo 2141, libro 581 de Cullera, folio 232, finca 37.224, inscripción 1.^a, tras el fallecimiento del primero de los titulares, a favor de su esposa y viuda.

Que la vivienda con la referencia 8486003YJ3388N0103QA figura catastrada en cuanto al 100 % a nombre de Doña M. M. N.

Segundo. Que la calificación, tras exponer los Hechos en los que se basa, pone de manifiesto los siguientes defectos:

1. No se ha aportado el acta final de conclusión del expediente, prevista en la regla sexta del artículo 203.1 de la L.H y en la regla tercera del artículo 208 de la L.H., que debe ser objeto de calificación.

2. Existen títulos públicos que de inscribirse enlazarían la titularidad de la promotora del expediente y del titular registral de la mitad indivisa de la finca, de ahí que no puede considerarse que existe una verdadera interrupción del tracto, que justifique el uso del expediente.

Por lo que acuerda:

No acceder a la práctica de la inscripción solicitada por no ser ese expediente el cauce adecuado para obtener la inscripción de dominio a favor de la promotora del mismo por ausencia de la ruptura del tracto sucesivo registral, al ser una adquisición directa del titular registra/ y de su causahabiente, y no ser admisible la extraordinaria dificultad para obtener los documentos pendientes de inscripción, en el sentido en el que se pronunció la DGSJFP en resolución de 31 de enero de 2023.

Y expone, seguidamente, los Fundamentos de Derecho en los que basa ese Acuerdo.

Tercero. Que con el fin de subsanar el primero de los Defectos señalados por la calificación, con fecha 22 de marzo se entregó en ese Registro, para su unión al Acta de Reanudación del Tracto otorgada por el Notario de Cullera D. Severino-José Cebolla Camarena y objeto de la calificación, copia autoriza de la Escritura Complementaria a la misma, autorizada por el mismo Notario con fecha 20 de marzo del corriente año, bajo el número cuatrocientos sesenta y cuatro de su protocolo, por la que da por cerrada el Acta anterior [...]

Alegaciones.

Primero. Que tras obtener la traducción jurada de la escritura autorizada el día 30 de noviembre de 2015 por el Notario de Aix-Les Bains (Francia), redactada en el idioma francés, el compareciente hizo una consulta verbal a ese Registro de la Propiedad en la persona de la Sra. Registradora, para, ante el contenido de la misma, conocer las actuaciones a realizar en aras de conseguir la inscripción de la mitad de la finca urbana descrita en el Expositivo Primero, a favor de la cotitular de la misma Doña M. M. N.

Que, admitiendo, al parecer, como interrumpido el tracto registral, se le informó por la Sra. Registradora al compareciente de que la vía pertinente para ese fin era la del artículo 208 de L.H. Por lo que, en base a esta información, se redactó por el Notario de Cullera D. Severino José Cebolla Camarena un borrador del acta para la reanudación del tracto interrumpido.

Que el día 23 de Septiembre el compareciente remitió por email a ese Registro de la Propiedad el borrador del Acta, en el que se adjuntaba la escritura del Notario francés y su traducción jurada al español, teniendo la Sra. Registradora la amabilidad de contestar por la misma vía el día 30 siguiente septiembre, cuya copia se adjunta, y cuyo contenido literal, pese a ello, se reitera literalmente:

“Tras el estudio del borrador del acta de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, por Ud. remitido al correo del Registro, y tras comprobar el historial de la

finca de Cullera, para poder continuar con la tramitación del expediente es preceptiva la notificación y comparecencia en el mismo de la nieta del causante, tal como imperativamente dispone el párrafo 3 del artículo 208 de la L.H., de lo contrario el notario dará por concluido el expediente, es suficiente la falta de comparecencia de la misma para que se frustre el expediente.

No obstante, su cliente podrá entablar demanda en juicio ante el Juez de Primera Instancia del lugar donde radique la finca para hacer valer su derecho.”

De acuerdo con esta indicación, con fecha 29 de octubre de 2020 el Notario Sr. Cebolla Camarena autorizó el acta objeto de la calificación, sin modificación alguna con respecto al borrador remitido.

Segundo. Que tras esa información del Registro de la Propiedad, se contactó telefónicamente con la nieta del causante D.^a C. S., que entiende el español, informándole de la situación y de la necesidad de su ratificación de un acta ante un Notario español. Entendiendo su disposición como favorable, con fecha 26 de noviembre de 2020 se le remitió por el compareciente un correo adjuntando copia completa del acta, con la escritura francesa y su traducción jurada al español, acompañada de una carta en francés y castellano explicando que, para evitar su desplazamiento a Cullera, se había contactado con el Consulado de España en Lyon, que tenía funciones notariales y era el más cercano a su domicilio, y que Doña M. M. asumía todos los gastos que le pudiera ocasionar el desplazamiento.

No se obtuvo contestación alguna a ese correo. Y, por ello, mediante otros correos de fechas 19, 20 y 26 de mayo de 2021, se le reiteró la petición y se le informó de las gestiones realizadas con el Consulado, sin que, igualmente, se obtuviera contestación alguna a los mismos por parte de Doña C. S. [...]

Que, posteriormente se intentó en varias ocasiones e infructuosamente contactar con Doña C. S., quien, tal como es de entender por resultar manifiesto, tras el otorgamiento de esa escritura autorizada por el Notario de AixLes Bains Don Daniel Brunel el 30 de noviembre de 2015, disponía del pleno dominio del inmueble sito en Francia, que, tal como figura en la misma, sí ha tenido acceso al Registro de la Propiedad N.º 2 de Chambery, y, por ello, carece del más mínimo interés y voluntad de colaboración para que Doña M. M. N. pueda inscribir a su favor el pleno dominio del 50 % de la finca de Cullera inscrito a nombre de su abuelo Don J. L. y esposo de esta última.

Ante esta situación, por el Notario de Cullera D. Severino José Cebolla, se le remitió el acta de requerimiento de fecha 16 de noviembre de 2022 bajo el número setecientos ochenta y ocho de su protocolo, que obra en ese Registro adjunta a la de reanudación del tracto. A la que sí contestó ratificando el contenido de la escritura autorizada por el Notario de Aix-Les Bains Don Daniel Brunel el 30 de noviembre de 2015, cuya copia adjuntaba. Dejando así claro el límite y el final de su colaboración.

Tercero. Que, en la creencia de actuar siguiendo la información previa de ese Registro, tal como se expone en los Hechos de la Resolución negativa objeto de este recurso, con fecha 10 de febrero de 2023, se presentó en el mismo el Acta de Reanudación del Tracto autorizada por el Notario Sr. Cebolla Camarena, junto con esta Acta de ratificación de Doña C. S., que fue calificada negativamente por el mismo el día 27 de febrero de 2023, por entender el Registro, en contra de lo antes informado, que no existía una verdadera interrupción del tracto.

Que el compareciente, tras dos operaciones quirúrgicas, por encontrarse en una situación personal que le impidió cualquier actividad durante los meses de marzo y abril siguientes, no pudo valorar el cambio de criterio de ese Registro, ni realizar cualquier actuación de las previstas en la L.H. ante esa calificación negativa en los plazos contemplados en la misma.

Que, por ello, tras diversos contactos con ese Registro, volvió a presentar el Acta de Reanudación del Tracto en el mismo, que la volvió a calificar negativamente, tal como se expuesto, sin alusión alguna a la necesidad de la ratificación exigida de Doña C. S., y en la que se basaron las actuaciones anteriores de la promotora del acta, siguiendo las indicaciones del propio Registro de la Propiedad.

Cuarto. Que, quizás por recogerse en el Acta de Reanudación del Tracto, objeto de la calificación, todos los hechos contemplados en la escritura de Permuta autorizada por el Notario de Aix-Les-Bains (Francia) Don Daniel Brunel el día treinta de Noviembre de dos mil quince, protocolizada en ella con su redacción en francés y con el sello de la Apostilla de la Haya, y junto con su traducción jurada al español, no se ha puesto en valor el contenido de la misma.

Se trata de un documento público, acorde con la legislación hipotecaria francesa, autorizada por un Notario de esa nacionalidad y, por ello, de la Comunidad Europea, que dispone de la Apostilla de la Haya, por lo que es de entender como acorde, también, con la legislación europea, traducido al español por un intérprete jurado, y que recoge unos hechos, que sí han surtido sus plenos efectos con respecto a los bienes inmuebles sitos en Francia, que se incluyen en el inventario de la herencia que en él se contempla.

El Notario Sr. Brunel, que se declara sucesor del, también, Notario de Aix-Les-Bains Sr. Michelland, cuyo protocolo, es de suponer, esté a su cargo, aun cuando titula su escritura como permuta, en ella, procede, de hecho, a la adjudicación de la herencia de Don J. L., titular registral de la mitad indivisa de la finca sita en Cullera, inscrita en ese Registro de la Propiedad.

Y lo hace cumpliendo con los formalismos exigidos por la legislación hipotecaria francesa, sin duda menos garantista que la española, pero siempre como fedatario público, restableciendo el mismo tracto sucesivo registral para los dos bienes inmuebles, que se han inventariado en esa herencia, uno sito en Francia y otro en España, mediante unos hechos que relaciona dándolos por probados, junto con las escrituras que los contienen, que relaciona, y que han sido autorizada todas ella por él mismo como Notario.

Hechos que son los siguientes:

Primero. El fallecimiento de don J. L., y sus datos.

Segundo. La determinación e identificación de sus herederos:

1.º Su esposa Doña M. M. N.: usufructuaria legal de la cuarta parte de los bienes que constituyen la herencia, de acuerdo con el C.C. francés.

Que, además, es donataria del usufructo universal de los bienes que constituyen la herencia, en base a una donación entre los esposos protocolizada por el Notario Sr. Michellans, cuyo protocolo custodia como su sustituto.

2.º Y sus dos únicos herederos forzosos y legales, de manera conjunta, indivisa y por mitades por la totalidad de los bienes, salvo los derechos de la esposa:

Don D. L., hijo legítimo del anterior matrimonio del causante con Doña J. R. M.

Y Doña C. S., compareciente en el documento, nieta del causante, hija de Doña D. L., fallecida con anterioridad al causante, e hija legítima del anterior matrimonio mismo con Doña J. R. M.

Tercero. La aceptación en esta misma escritura por la esposa supérstite de la donación entre esposos, antes referenciada, en cuanto a la totalidad del usufructo de los bienes objeto de la herencia.

Cuarto. La realización del inventario de los bienes que integran la herencia del causante Don J. L., entre cuyos bienes inmuebles figura la mitad indivisa en plena propiedad de la vivienda sita en Cullera (Valencia-España), cuya descripción y datos registrales detalla.

Quinto. El fallecimiento de don D. L. y los datos del mismo.

Sexto. La declaración como única heredera de Don D. de su sobrina Doña C. S.

Es de resaltar que la constatación del fallecimiento de don D., la declaración de su sobrina como su única heredera, y la transmisión de bienes inmobiliarios se realizan en escrituras autorizadas ese mismo día treinta de noviembre de 2015 de la escritura de permuta que nos ocupa, previamente a la misma, y autorizadas todas ellas por el mismo Notario Sr. Brunel.

Séptimo. La declaración de que, tras los hechos dados como probados anteriormente, resultan propietarias de los bienes inventariados, en su condición de únicas herederas del causante don J. L. (que es de reiterar es el titular registral de la mitad del inmueble sito en Cullera y objeto del Acta calificada):

Doña M. L. (viuda del causante) en cuanto al cien por cien del usufructo.
Y Doña C. S. (nieta del causante) en cuanto al cien por cien de la nuda propiedad.

Octavo. La permuta entre ambas herederas. Tras todos los hechos antes expuestos, que suponen la reanudación del tracto registral mediante un documento público redactado de acuerdo con la legislación francesa, las partes, mediante ese mismo documento público proceden a la permuta de sus derechos.

Se trata de un documento público que, aun cuando no contempla toda la documentación exigida por la legislación española (certificados de defunción y del Registro General de Últimas Voluntades y copia auténtica de los testamentos), sí que da fe de la existencia de todos los documentos públicos necesarios para la poder restablecer el tracto registral del pleno dominio, tanto de la finca sita en Francia, ya reconocido al inscribirlo a favor de su nieta y heredera, como de la mitad de la finca sita en Cullera, de la que figura como titular registral el causante Don J. L., a favor de Doña M. M. N., su viuda y titular del pleno dominio de la otra mitad, que seguidamente se relacionan:

1. Constitución y aceptación de la donación de su usufructo vitalicio entre los cónyuges. Por la que Doña M. M. N. adquiere el usufructo de la mitad de la vivienda, ya ocupada por ella desde hace más de treinta años.
2. Designación como herederos del causante Don J. L. de su hijo Don D. L. y su nieta Doña C. S. (Un 25 % de la nuda propiedad cada uno).
3. Designación como heredera única de Don D. L. de su sobrina Doña C. S. (por lo que dispone del 50 % de la nuda propiedad).
4. Adjudicación, por ser las únicas interesadas en la herencia de Don J. L., a su viuda Doña M. M. N. el usufructo de la mitad de los bienes inmuebles, y a su nieta Doña C. S. la nuda propiedad de esas mitades.
5. La permuta de la nuda propiedad de la mitad de la finca sita en Cullera, de la que era titular Doña C. S. a favor de Doña M. M. N., por el usufruto de la mitad de la finca sita en Francia.

Procede poner de manifiesto reiterar que, mientras Doña C. S. disfruta del pleno dominio de la total finca sita en Francia, pudiendo disponer libremente de ella, desde la firma de la escritura antes relacionada, Doña M. M. carece de esa disposición por no poder inscribir el restablecimiento del tracto registral de la mitad de la finca de Cullera permutada, e inscribir su título.

Quinto. Que, tal como consta en la calificación recurrida y se contiene en la propia acta, conocida con anterioridad por ese Registro, la adquisición del pleno dominio de la mitad del bien sito en Cullera e inscrito en el mismo a favor de Don J. L., proviene de este titular y de su nieta y heredera, por lo que, al tratarse de una adquisición directa de los mismos, estrictamente impide la interrupción del tracto de acuerdo con lo dispuesto en la regla primera del artículo 208 de la L.H.; e impide, además, la aplicación del medio excepcional que este mismo artículo contempla. Por ello, la inscripción únicamente podrá realizarse mediante la presentación del documento en el que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución de los derechos, objeto de la inscripción solicitada.

Que este documento existe, es la escritura autorizada por el Notario de Aix-Les Bains D. Daniel Brunel, que se ha presentado en ese registro *[sic]*, tal como se ha dicho, protocolizado junto con el Acta de Reanudación del Tracto objeto de la calificación negativa que ahora se recurre. No obstante, si por tratarse de un documento público redactado en base a lo dispuesto en el derecho hipotecario francés, no puede ser tenido

en consideración por el derecho hipotecario español, y, por ello, no puede tener acceso a su inscripción registral, sí que nos lleva a la interrupción del tracto sucesivo, cuya reanudación se tendría que tramitar de acuerdo con lo dispuesto en ese artículo 208 de L.H., tal como se ha hecho.

Interrupción que se vería aumentada por la no aceptación de las escrituras que en ese mismo documento se relacionan, y que, al estar otorgadas en Francia sin los requisitos exigidos por el derecho hipotecario español, no podrían ser objeto de inscripción en nuestros Registros.

Por el contrario, si el documento se considerara válido, se deberían inscribir todos los actos contenidos en él, que suponen la reanudación del tracto de la mitad de la finca inscrita en ese Registro a favor de Don J. L., hasta la inscripción de su pleno dominio a favor de su esposa y viuda Doña M. M. N.

Sexto. Que, pese a lo manifestado en la calificación denegatoria, es de entender que, aun cuando se admitiese la escritura francesa dicha por ese Registro, tal como se ha expresado en el hecho anterior, existe una manifiesta y extraordinaria dificultad para obtener la documentación francesa que resultaría necesaria para la inscripción que se pretende. Y ello es así:

Por la situación física de la interesada en el expediente, Doña M. M. N., de ochenta y seis años de edad y con un precario estado de salud, que le impide salir de su domicilio y viajar, y que obligó al Notario de Cullera Sr. Cebolla Camarena a desplazarse al mismo para la firma de la Acta de fecha 16 de Noviembre de 2022 que obra en el dicho expediente y en la consta esta incidencia.

Por la dificultad la obtención de las copias autorizadas y documentación complementaria que pueda existir en las notarías francesas. Con este objeto, procede poner de manifiesto que la copia de la escritura autorizada por el Notario Sr. Brunel el 30 de noviembre de 2015, con la Apostilla de la Haya, no se consiguió por la propia interesada, pese a sus reiteradas peticiones, hasta el mes de mayo de 2018 (La fecha de la Apostilla de la Haya es del día 7 de ese mes).

Por la absoluta falta de colaboración de la otra firmante de la escritura autorizada por el Notario Sr. Brunel el 30 de noviembre de 2015, Doña C. S., que ya ha sido expuesta en el Hecho Segundo.

Por el desconocimiento de las inscripciones de los fallecimientos Doña D., Don J. y Don D. L. L., de la existencia de un Registro en Francia de Últimas Voluntades, de la existencia de sus testamentos, y del nombre y domicilios de los notarios autorizantes. Todos ellos, en su caso, existentes en registros y notarías ubicados en Francia, que desconocemos igualmente.

Por la dificultad de la necesaria acreditación ante los organismos franceses pertinente de la legitimación y del interés de quien, en nombre de la interesada en el expediente, solicite esos documentos.

Por el fallecimiento de Don D. L. L., interesado en la herencia de su padre y titular registral de la mitad de la finca sita en Cullera.

Conjunto de circunstancias que, es de reiterar, dificultan de forma extraordinaria la consecución de la documentación necesaria.

Séptimo. Tal como se contempla en los Fundamentos de derecho de la calificación recurrida y exige esa Dirección General, el carácter excepcional del expediente de reanudación del tracto, en base a lo dispuesto en el artículo 208 de la L.H., justifica la 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 indebida apropiación de derechos de terceros o para la elusión de obligaciones fiscales.

Apropiación de derechos de terceros que no se dan en la situación planteada por el Acta de Reanudación del Tracto Registral objeto de calificación, por cuanto que:

1. No existe posibilidad alguna de la existencia de terceros, pues, tal como ha quedado probado, la única posible tercera es Doña C. S., que tras el fallecimiento, salvo la viuda del causantes Doña M. M. N., de las demás personas que pudieran estar

interesadas en la herencia de Don J. L., en la única heredera del causante titular registral de la mitad de la finca de Cullera, y es ella quien comparece y firma la escritura autorizada por el Notario Sr. Brunel el 30 de noviembre de 2015, y quien la ha ratificado ante el Notario de Cullera Sr. Cebolla Camarena.

2. No existe, por tanto, persona alguna, salvo Doña M. M. N., que pueda plantear un mejor derecho que Doña C. S. sobre la finca sita en Cultera.

3. No existe, tras la documentación aportada, posibilidad alguna de indefensión de quien es la única persona que trae causa del titular registral de la mitad de la finca de Cullera, y que nuestro ordenamiento hipotecario pretende evitar.

4. No existe, en consecuencia, tercera persona alguna, que pueda estar legitimada para oponerse a la inscripción registral de la mitad de la vivienda, sita en Cullera y de la que es titular Don J. L., a favor de su viuda Doña M. M. N.

En cuanto a la elusión de las obligaciones fiscales, procede poner de manifiesto que las últimas escrituras de transmisión de derechos, que puedan tener trascendencia fiscal, se firmaron el 30 de noviembre de 2015, por lo que todos los supuestos fiscales que se pudieran haber producido por las transmisiones contempladas en ella y en escrituras anteriores han sido objeto de prescripción. En consecuencia, no puede darse la elusión de obligaciones fiscales que se pretender proteger.

Por el contrario, sí procede poner de manifiesto que, el otorgamiento por Doña C. S. de la reiterada escritura autorizada por el Notario Sr. Brunel, y la posterior ratificación de la misma ante el Notario español Sr. Cebolla Camarena, supone la inexistencia de oposición posible alguna a las pretensiones de Doña M. M. N., lo que le impide utilizar la vía judicial contra aquella.

Situación que, de hecho, genera la indefensión a Doña M. M. en el ámbito judicial, y le deja como única vía posible para conseguir la inscripción de sus derechos sobre la mitad de la vivienda sita en Cullera, inscritos a favor de su difunto esposo, la extraordinaria del artículo 208 de L.H., que se pretende.»

IV

La registradora de la Propiedad, previo traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado, conforme a lo previsto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 22 de abril de 2024, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1279 y 1280 del Código Civil; 9, 18, 201, 202 y 208 (éste en la redacción dada por 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) de la Ley Hipotecaria; 100, 272 y siguientes, 298, 300 y 306 y del Reglamento Hipotecario, ambos en su redacción vigente al tiempo de la incoación del expediente; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 1995, 18 de enero y 10 de marzo de 2001, 21 de marzo y 23 de septiembre de 2003, 20 de febrero de 2004, 28 de abril de 2005, 7 de julio y 28 de agosto de 2006, 22 de enero y 8, 9 y 17 de septiembre de 2009, 11 de diciembre de 2010, 19 de abril, 4 de mayo, 2 de junio, 13 de julio y 19 de diciembre de 2011, 6 de febrero, 24 de julio, 1 y 6 de agosto, 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012, 8 de enero, 6 de mayo y 25 de noviembre de 2013, 2 y 23 de octubre de 2014, 14 de abril, 28 de abril y 23 de mayo de 2016, 3 de enero, 1 de junio y 18 de octubre de 2017 y 22 de marzo de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de junio y 23 de diciembre de 2020, 28 de julio de 2021 y de 31 de enero de 2023.

1. En el presente expediente, presentada un acta para la reanudación de tracto interrumpido, la registradora no practica la inscripción de la mismo por no existir realmente interrupción del tracto sucesivo, al «tratarse de una adquisición directa del titular registral y de su causahabiente».

La finca cuya reanudación de tracto se solicita, aparece inscrita a favor de don J. L. L. V. y doña M. M. N. por mitad y proindiviso, por título de compra casados en régimen de separación de bienes.

El expediente lo promueve doña M. M. N., titular del pleno dominio de la finca, conforme se ha dicho, quien alega haber adquirido la mitad restante de la finca en virtud de escritura de permuta con la viuda del causante otorgada en Francia.

2. Antes de entrar en el fondo del asunto, debe recordarse 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 asientos 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 y consecuencia, también, del principio de legitimación registral del artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

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. Como se reiteró por la Dirección General de los Registros y del Notariado, 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».

Además de esta previsión expresa, debe partirse de la doctrina reiterada de ese Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») en virtud de la cual el expediente para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (antes judicial) 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), la resolución de dicho procedimiento 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 procedimiento 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 en tal procedimiento puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1218 y 1225 del Código Civil y 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

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 documento calificado, puede accederse a la inscripción.

4. Como se afirmó en las Resoluciones de 2 y 23 de octubre de 2014, se considera que se produce interrupción del tracto 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 el caso de este expediente no se advierte ni una verdadera interrupción de tracto ni una extrema dificultad en la identificación y localización de los posibles herederos, que solo se ha admitido por esta Dirección General, cuando además de la extraordinaria dificultad para formalizar el título público que permitiría la inscripción a favor del promotor, se trate de casos en que el promotor haya adquirido de solo alguno o algunos de los herederos del titular registral. Nos encontramos, por tanto, ante una concreta determinación de los titulares de los derechos recayentes sobre dicha cuota dominical y perfecta delimitación de los títulos dominicales cuya presentación en el Registro es imperativa para obtener la oportuna inscripción.

Por último, debe recordarse que, como ya afirmó este Centro Directivo en la Resolución de 31 de enero de 2023, «nada modifican las anteriores reflexiones el hecho de que ciertos documentos complementarios se encuentren regulados por la legislación extranjera».

En consecuencia, en este supuesto lo procedente es confirmar, por tanto, la calificación de la registradora.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 27 de junio de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez