



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

**La Reanudación del Tracto
Sucesivo Interrumpido:
Régimen del artículo 208 de la
Ley Hipotecaria**

Presentado por:

Álvaro Nieto Gómez

Tutelado por:

Andrés Domínguez Luelmo

Valladolid, 03 de julio de 2019

1. INTRODUCCIÓN	1
2. INPUT	2
3. PALABRAS CLAVE.	3
4. NOCIÓN DEL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO	4
4.1. Concepto y regulación del principio de tracto sucesivo.	4
4.2 El tracto abreviado y su regulación.	8
4.3 La rectificación de la inexactitud registral por medio de la reanudación del tracto sucesivo.	10
5. MEDIOS DE REANUDACIÓN DEL TRACTO HASTA 2015	12
5.1 Expediente de dominio.	12
5.2 Acta de notoriedad.....	18
6. LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO EN LA ACTUALIDAD: EL EXPEDIENTE NOTARIAL	25
6.1 La regulación del expediente notarial.....	26
6.2 El expediente notarial en la Administración Pública.	27
6.3 Tramitación del expediente notarial.....	29
6.4 Notificaciones en el expediente notarial.	34
6.5 Los interesados en el expediente notarial.	36
6.6 Conclusión de la asistencia de los interesados ante notario	38
6.7 Los terceros de buena fe de derechos inscritos.	40
6.8 ¿Es el proceso declarativo un medio de reanudación del tracto sucesivo?41	
7. CONCLUSIONES	45
8. BIBLIOGRAFÍA	47

1. INTRODUCCIÓN

El trabajo desarrollado a continuación, supone una síntesis del recorrido que ha tenido en España el expediente notarial para la reanudación del tracto sucesivo.

Comenzando por la exposición del concepto del tracto sucesivo, como uno de los pilares y principio del derecho inmobiliario registral y continuando por la historia de la doble vertiente procedimental y legislativa que había hasta 2015: el expediente de dominio y el acta de notoriedad, queda expuesta la trayectoria a través de razonamientos interpretativos tras dicha reforma.

En el mismo se exponen todos los aspectos regulados en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria. He pretendido cuestionar a través de un debate sí cabe la posibilidad o no, de que el proceso declarativo sea un medio de reanudación del tracto.

Verdaderamente, no sería posible profundizar en el contenido sin la inestimable ayuda de las resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado. La selección de las citadas resoluciones se ha hecho teniendo en cuenta aquellas más relevantes, referidas a la reanudación del tracto o a los diversos aspectos relacionados con el mismo, tanto de la antigua legislación como de la nueva. Asimismo, agradecer el trabajo minucioso e ilustrativo recopilado en el libro “Comentarios a la Ley Hipotecaria”, de A. Domínguez Luelmo, tutor y profesor de Derecho Civil en la Universidad de Valladolid.

Lo más importante, sin lugar a dudas, ha sido las tesis doctrinales de los notarios, registradores, jueces, profesores de derecho civil y demás juristas, que me han aportado un conocimiento indispensable para la evolución de este trabajo.

2. INPUT.

The work developed below, is a summary of the path taken in Spain by the notarial file for the resumption of the successive tract.

Beginning with the exhibition of the concept of the successive tract, as one of the pillars and principle of the real estate registry law and continuing through the history of the procedural and legislative double that had until 2015: the domain file and the notoriety certificate, is exposed the trajectory through interpretative reasoning after said reform.

In it, all the aspects regulated in article 208 of the Mortgage Law are exposed. I have tried to question through a debate whether it is possible or not, that the declarative process is a means of resumption of the tract.

Indeed, it would not be possible to delve into the content without the invaluable help of the resolutions of the General Directorate of Registries and Notaries. The selection of the aforementioned resolutions has been made taking into account those most relevant, referring to the resumption of the tract or the various aspects related to it, both the old legislation and the new one. Also, thank the detailed and illustrative work compiled in the book "Comments to the Mortgage Law", by A. Domínguez Luelmo, tutor and professor of Civil Law at the University of Valladolid.

The most important thing, without a doubt, has been the doctrinal theses of notaries, registrars, judges, civil law professors and other jurists, who have given me an indispensable knowledge for the evolution of this work.

3. PALABRAS CLAVE.

Art.: Artículo.

Res.: Resolución

Cfr.: Confrontar.

Disp.trans: Disposición transitoria.

Disp. derog: Disposición derogatoria.

RDLeg: Real Decreto Legislativo

TR.: Texto Refundido.

LH: Ley Hipotecaria.

LEC: Ley de Enjuiciamiento Civil.

CC: Código Civil.

IAJD: Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

RH: Reglamento Hipotecario.

RN: Reglamento Notarial.

RP: Registro de la Propiedad.

DGRN: Dirección General de los Registros y del Notariado.

BOE: Boletín Oficial del Estado.

CE: Constitución Española.

JPI: Juzgado de Primera Instancia.

LAJ: Letrado de Administración de Justicia.

AAP: Auto de la Audiencia Provincial.

STS: Sentencia del Tribunal Supremo.

4. NOCIÓN DEL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

4.1. Concepto y regulación del principio de tracto sucesivo.

El tracto sucesivo es una serie de transmisiones y adquisiciones de la propiedad o derechos reales de la finca inmueble, realizadas por los titulares registrales previamente inscritos. Son compactas entre sí y han de reflejarse en los folios registrales de los libros hallados en el Registro de la Propiedad, dicho esto, el trabajo versará sobre el quebrantamiento o ruptura del “sendero” de dichas transmisiones y adquisiciones.

En el asunto que nos ocupa se ha de hacer una notable distinción respecto a los contratos de tracto sucesivo, ya que éstos se manifiestan en el ámbito bancario, concretamente es una denominación sinónima a la hipoteca, siendo una serie de prestaciones obligatorias de cumplimiento periódico¹. En este trabajo de investigación, lo que se explica es el tracto sucesivo, pero de carácter registral, que guarda una cierta aproximación con el concepto anterior, aunque con ciertos contrastes: la entidad ante la que actuamos es pública y no privada, las inscripciones son facultativas y las prestaciones son imperativas, así como otros aspectos que trataré con posterioridad.

El pilar sobre el que se sostiene el tracto sucesivo, lo encontramos en la Ley Hipotecaria, concretamente, en su título II “*De la forma y efectos de la inscripción*”, cuyo artículo 20, párrafo primero señala: “*Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.*”

La consecuencia de no seguir este cauce jurídico, queda reflejada en las siguientes líneas del mismo art. 20, en concreto en su párrafo segundo: “*En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada*”, ante este impedimento, es el párrafo tercero el que solventa el problema: “*Cuando no resultare inscrito a favor de persona alguna el expresado derecho y no se acredite fuere inscribible con arreglo al artículo 205, los Registradores*

¹ *Cláusulas suelo y ahora qué?* Pérez Cordón, Rubén. 3, León : s.n., 2016, Revista Jurídica de la Universidad de León, pág. 100, nota 18.

harán anotación preventiva a solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo que señala el artículo 96 de esta Ley”.

Asimismo, no es necesaria la intervención del propio titular registral. Es habitual, en el tráfico jurídico, que puedan intervenir otros sujetos como órganos de representación temporal a los que no les concierne el devenir de esa inscripción o anotación, no siendo necesaria la previa inscripción a su favor. Dichos sujetos son: *“mandatarios, representantes, liquidadores, albaceas, etc...”* (20 art. párrafo cuarto LH).

El artículo anteriormente descrito es el antecedente o, mejor dicho, el medio idóneo para que discurra correctamente el flujo sucesivo de propagación de inscripciones y adquisiciones de los titulares registrales o de aquellos que se beneficien de una inscripción a su favor. Es de suma importancia, tener presente que el fin de todo este procedimiento ha de ser la correspondencia o concordancia, tal y como titula el Título VI de la Ley Hipotecaria *“De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica”*, concretamente, su artículo 198: *“La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante”*, en particular el apartado séptimo *“el expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido”*.

Se trata de establecer, con la mayor precisión que sea posible, una compenetración entre los datos que figuran inscritos en el RP y los negocios jurídicos, tanto inter vivos como mortis causa, que suceden en el ámbito extrarregistral.

Además, esta entidad, cuenta con la estrecha colaboración del Catastro Inmobiliario, que fue creado por RDLeg 1/2004, de 5 de marzo. Se trata de un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda, que aporta datos gráficos, físicos, jurídicos, aritméticos, valor de mercado y localización de cada finca, a través de una referencia catastral.

Se pone de manifiesto a través de la resolución del 2 julio de 2014 de la DGRN, la importancia del principio del tracto sucesivo registral. La misma, data acerca de un mandamiento judicial de embargo de un garaje, que trata de ser inscrito en el RP como anotación preventiva, pero que es calificado negativamente, debido a que el titular registral es una persona diferente a la persona jurídica demandada, que está sometida al procedimiento de apremio. La DGRN, confirma la nota de calificación del registrador.

Para el registrador es impropio valorar si el embargo es apropiado o no, puesto que no entra en el fondo del asunto, sino que se limita a calificar lo que se le presenta a inscripción o anotación como regula el art. 100 del RH. Sin embargo, el funcionario considera que al no elevarse a escritura pública la compraventa del garaje y no constar el negocio jurídico en el RP, no hubo previa inscripción como exige el artículo 20 de la LH, cuyo propio texto promulga *“que cada asiento traiga causa y se sustente en otro anterior”*. Así pues, no existe un “puente” que una la transmisión e adquisición de “Construcciones Pyc Pryconsa, S.A”, a favor la persona física que la adquirió, el demandado. Por tanto, registralmente la sociedad no puede verse afectada por dicha anotación.

Además, es una temeridad actuar contra el titular registral en base al artículo 38 de la LH, en el que hay una presunción de exactitud y firmeza de que todo lo inscrito pertenece legítimamente al titular registral, siendo el demandado otra persona distinta que el que aparece en la inscripción. Esta circunstancia se ve respaldada de forma explícita en el artículo 140.1º del Reglamento Hipotecario: *“Si la propiedad de la finca embargada apareciese inscrita a favor de una persona que no sea aquella contra quien se hubiese decretado el embargo, se denegará o suspenderá la anotación”*.

En cuanto a la opinión de la doctrina, los juristas Francisco Javier Sánchez Calero y Blanca Sánchez Calero Arribas, destacan la importancia capital de anticipar la primera inscripción o anotación antes de que comience la cadena transmisiones. Los autores interpretan de manera literal la locución “previamente inscrito o anotado” del artículo 20 LH, así pues para ellos: *“no basta otro asiento registral, es necesario que el derecho de la persona que otorgue los actos inscribibles conste por inscripción o anotación”*².

Otra construcción doctrinal, sobre la naturaleza del tracto sucesivo, nos la da el jurista Alfonso de Cossío, en cuya tesis expone: *“el sistema hipotecario español se apoya en un encadenamiento del causante al sucesor (tracto sucesivo material), que ha de tener un reflejo formal en las hojas registrales, de modo que pueda en ellas seguirse el historial completo, sin solución*

² SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier y SÁNCHEZ CALERO ARRIBAS, Blanca. *Manuel de Derecho Inmobiliario Registral*. Quinta. s.l. : Tirant Online, 2017.

de continuidad, de todos los actos de transferencia, constitución, modificación y extinción de los derechos reales (tracto sucesivo formal)”.³

El principio de tracto sucesivo también está presente, aunque de forma indirecta, en los siguientes artículos:

- Artículo 34 de la LH, en el que se muestra la presunción de buena fe que gozan las *“adquisiciones a título oneroso de tercero que aparezca en el Registro con facultad para transmitirla”*.
- Artículo 38 de la LH que remarca *“A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo”*.
- Artículo 217 de la LEC, en la que el promotor ha de actuar en los órganos públicos de justicia como demandante, correspondiéndole la carga de la prueba a través del título que justifique su dominio en la propiedad que ha adquirido. Esta circunstancia se ve vislumbrada en AAP de Madrid del 15 de diciembre de 2009. El tracto sucesivo “veda” la inscripción a aquél cuya adquisición proviene de titulares no inscritos.⁴

Por otra parte, el tracto sucesivo goza de protección constitucional como un derecho fundamental, basado en el acceso a la justicia por todos los ciudadanos en caso de indefensión, tal y como indica el artículo 24.1 de la Constitución Española: *“Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión”*.

No debemos olvidar que nuestro sistema, a través del Registro de la Propiedad, procura la garantía de la propiedad privada por medio del artículo 33.2 de la CE como una “función social” según acoten las leyes.

³ DE COSSÍO Y CORRAL, Alfonso. *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Madrid : Civitas, 1986.

⁴ MARTÍN RUIZ, Abelardo. Comentario al Título VI: artículo 208. [aut. libro] DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés. *Comentarios a Ley Hipotecaria*. Segunda. Pamplona : Aranzadi, 2016, pág 1649.

La columna vertebral de todos los preceptos anteriormente mencionados, es el artículo 9.3 de la CE, que pretende avalar a través de todas las instituciones, que todos los ciudadanos tengan la seguridad jurídica, a la hora de interactuar con ellas

Resumiendo, las características que definen el principio de tracto sucesivo son:

- a) Abarca todo tipo de asientos registrales, ya sean de inscripción, anotación o cancelación.
- b) El tracto está en constante funcionamiento, independientemente de la inscripción de títulos voluntarios, administrativos o judiciales. Por ejemplo, si un juez dictara un embargo de una finca que figurase en el RP a nombre de otra persona contra la que se dirige el procedimiento, no puede practicarse el decomiso, ya que éste vulnera el tracto.
- c) Exigencia del tracto en la inscripción, el transmitente ha de estar previamente inscrito antes de transmitir, indiferentemente de cuando se produjo el negocio jurídico extrarregistral y del tipo que fuese.

4.2 El tracto abreviado y su regulación.

El tracto abreviado o comprimido, es una excepción al tracto original, cuyo propósito es aunar en un mismo asiento registral varias transmisiones homogéneas, para así evitar la diversificación y arbitrariedad de unas hipotéticas inscripciones, en asientos distintos por cada transmisión efectuada. El denominador común de los diferentes tipos de tracto, es que sus titulares estén correctamente inscritos, delimitados e identificados.

Su principal ámbito de actuación son las sucesiones, así queda de manifiesto en el art.20 de la LH, párrafo quinto:

- *“Cuando ratifiquen contratos privados realizados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste”.*
- *“Cuando vendieren o cedieren a un coheredero fincas adjudicadas pro indiviso a los vendedores o cedentes, pero en la inscripción que se haga habrá de expresarse dicha previa adjudicación pro indiviso con referencia al título en que así constare”.*

- *“Cuando se trate de testimonios de decretos de adjudicación o escritura de venta verificada en nombre de los herederos del ejecutado en virtud de ejecución de sentencia, con tal que el inmueble o derecho real se halle inscrito a favor del causante”.*

Siguiendo el dictado del párrafo posterior del art. 20 LH: *“Cuando en una partición de herencia verificada después del fallecimiento de algún heredero, se adjudiquen a los que lo fuesen de éste los bienes que a aquél correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas”.*

Pero no siempre tiene que discurrir el tracto abreviado por medio de la inscripción, también es posible a través de la cancelación de asientos registrales, como así pauta el art. 213 del Reglamento Hipotecario: *“Los herederos podrán cancelar, durante la proindivisión, las inscripciones o anotaciones extendidas a favor de su causante, siempre que acrediten, con arreglo al artículo 79, el fallecimiento de aquél y a su calidad de tales herederos, a no ser que conste la existencia de comisarios, contadores o albaceas a quienes corresponda dicha facultad”.*

Nos encontramos con otro precepto como el artículo 49 RH, relativo la modificación de fincas, que proclama: *“Cuando en el título presentado se forme una finca de dos o más, o se segregue parte de alguna con objeto de enajenarla, se practicará una sola inscripción en la que se comprendan la agrupación o segregación y su enajenación”.* La jurisprudencia de la DGRN avala, que por analogía este precepto es aplicable también a la constitución de gravámenes.

Para terminar, la última modalidad de tracto abreviado, comprende las prohibiciones de disponer, adjuntas al artículo 57 del RH, donde expone: *“Cuando mediante hipoteca se asegure el cumplimiento de las prohibiciones de disponer, a que se refiere el artículo 27 de la Ley Hipotecaria, se inscribirán en un solo asiento el acto o contrato que las contenga y la hipoteca que se constituya y se hará constar que se deniega la inscripción de la prohibición de disponer”.*

La substancial res. de la DGRN, del 25 de abril de 2018, pone de manifiesto uno de los supuestos de tracto sucesivo abreviado, se trata de un recurso interpuesto contra la calificación del RP nº6 de Valladolid, en el que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

La DGRN revoca la calificación de la registradora, los vendedores son únicos herederos de un titular registral, que a su vez es heredero de otra titular registral. Es

una partición de la herencia, que surge cuando un heredero no ejerce su derecho de delación de la herencia (aceptación o repudio de ella) y pasa a sus herederos. Así pues, este derecho se transmite una sola vez, según rubrica el artículo 1006 del Código Civil, siendo causahabientes del primer fallecido, por derecho de representación. La escritura fue adjudicada a ambos en cumplimiento del artículo 20 de la LH, penúltimo párrafo. Por lo tanto, es factible la inscripción por tracto comprimido, compilando en un mismo asiento las diversas transmisiones acaecidas.

4.3 La rectificación de la inexactitud registral por medio de la reanudación del tracto sucesivo.

La ausencia en la inscripción de las posteriores transmisiones, trae como consecuencia la inexactitud registral del artículo 39 LH, que genera una discordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral. El artículo 40 LH, en su letra a) señala el segundo método para corregir dicha inexactitud, la reanudación del tracto sucesivo, conforme a lo dispuesto en el Título VI de la Ley Hipotecaria.

El jurista Sancho Rebullida, afirmaba que suponía un problema “caro y dificultoso” para el funcionamiento de la dinámica registral, ese requerimiento encadenado de inscripción por cada acto, especialmente si era un asiento muy primitivo, hasta llegar al último titular actual. Para él, un instrumento jurídico como el expediente de dominio, no reanudaba el tracto registral, sino que resurgía como una “reanudación de la vida registral” que consistía en que “la primera inscripción no trae causa del último asiento anterior, lo cancela” produciéndose un “reinicio del tracto”.⁵

A raíz del párrafo anterior, la res. del 21 de diciembre de 2016 de la DGRN, es bastante clarividente en este aspecto. Se trata de un intento de inscripción, de un auto dictado de expediente de dominio, para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. El promotor, que obtuvo la propiedad de los titulares registrales, quiso realizar la inscripción, pero debido a su fallecimiento, se produce la inscripción a

⁵ LACRUZ BERDEJO, José Luis; SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís; LUNA SERRANO, Agustín. *Elementos de Derecho civil III bis: Derecho inmobiliario registral*. Dykinson, 2001.

favor de sus herederos. La registradora no aprecia la magnitud de este suceso y se limita a calificar negativamente la inscripción debido a:

- I. Desconocimiento en ese momento, de la fecha de adquisición del inmueble y estado civil del promotor.
- II. Falta de acreditación de los herederos de ese promotor.
- III. Los causahabientes alegan que han obtenido el título de dominio, por usucapión del artículo 609 CC, lo que niega categóricamente la funcionaria, al no ser un medio apto, para el expediente de dominio con la finalidad de reanudación del tracto.

La DGRN confirma los dos primeros vicios argumentados por la registradora. Se produce una confusión verdaderamente notable sobre quién recae la reanudación del tracto, si del que adquirió del titular registral (promotor) o de los herederos de éste. Este organismo, en base al artículo 326 LH, no se pronunció respecto a esta cuestión al no ser referido por la registradora en la calificación.

Respecto al último vicio, la DGRN da la razón a los sucesores a tenor de las resoluciones de 21 de marzo de 2003 y 28 de mayo de 2015. La prescripción adquisitiva o usucapión, es un título de adquisición del promotor o de los adquirentes intermedios. Hay que recordar que el auto corrobora que el promotor adquirió de los titulares registrales, aunque no se indique el negocio jurídico por el que adquirió, el magistrado concluye, que poseía la finca como dueño durante más de 30 años.

Finalizando con el examen de esta resolución, el expediente de dominio ha de sustentarse como un título válido de adquisición. La usucapión lo es, en base al art. 609 CC, pero esta forma de obtener la propiedad no requiere de presentación de títulos justificativos, ni siquiera de poseer buena fe al haber transcurrido más de treinta años, como demuestra el artículo 1959 CC. Lo ocurrido aquí, es la ficción jurídica correspondiente a la unión del tiempo de posesión usucapiante del promotor con sus herederos, como habilita el artículo 1960 del CC.

5. MEDIOS DE REANUDACIÓN DEL TRACTO HASTA 2015.

Antes de desgranar los antiguos medios de reanudación del tracto, es importante resaltar que tras la reforma a través de la ley 13/2015, de 24 junio sobre la Reforma Hipotecaria, todos los medios de reanudación del tracto existentes hasta ese momento, dejan de ser operativos en el tráfico jurídico. Aunque esta misma ley, en su disposición transitoria única, indica que aquellos procedimientos iniciados a la fecha de entrada en vigor (5 noviembre de 2015) estarán sometidos a la regulación anterior.

Primeramente, la antigua ley hipotecaria regulaba el expediente de dominio en los artículos 201 y 202. En cuanto al acta de notoriedad, estaba regulada en los artículos 203 y 204.

Uno de los pilares básicos en los que se fundamentaban los antiguos medios de reanudación, era el Reglamento Hipotecario, el cual ha sufrido diferentes modificaciones a lo largo del tiempo, entre ellas la última reforma, en el año 2017, donde el expediente de dominio (desde el 272 al 287) y el acta de notoriedad (desde el 288 al 297) siguen intactos, como medios de concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral.

Por último, el Reglamento Notarial, que a través del art. 209, determina los patrones necesarios para que pueda actuar correctamente el notario, a través del acta de notoriedad. Dicho documento, queda supeditado, desde STS del 20 de mayo de 2008, a calificación obligatoria del registrador para que pueda desplegar todos sus efectos.

Ahora solo existe una sola figura jurídica, el expediente notarial, regulado en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en el que más tarde haré un énfasis detallado y pormenorizado.

5.1 Expediente de dominio.

Con anterioridad, la primera figura jurídica que se encontraba regulada, era el expediente de dominio, un instrumento cuyo pretérito umbral era necesariamente el procedimiento judicial para acreditar la adquisición del dominio por parte de su promotor. Según Bernaldo Quirós: “era un procedimiento de naturaleza mixta, a priori se trataba de jurisdicción voluntaria, pero si algún interesado daba una oposición razonada, entraba por la vía judicial”⁶.

⁶ PEÑA Y BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel. *Derechos reales. Derecho hipotecario*. [ed.] Centro de Estudios Registrales. Tercera. Madrid : s.n., 1999. pág. 495 y ss. Vol. II.

En 1861 comienza la andadura de la legislación hipotecaria en España, pero la primera ordenanza no contemplaba el expediente de dominio. En esa época, ya se consideró suficiente el traslado de los asientos de las anteriores Contadurías de Hipotecas, al Registro de la Propiedad. Si no se contaba con asiento en aquéllas, se podía solicitar el “expediente de información posesoria”, pero como un título complementario de inmatriculación. Debido a la cuantiosa cantidad de inscripciones de dichos expedientes, en 1869 se crea una nueva Ley Hipotecaria, en la misma aparece la figura del expediente de dominio, pero fue un instrumento de inmatriculación estéril y poco eficaz, ya que no conseguía cancelar las inscripciones contradictorias. Otros inconvenientes eran el desplazamiento personal al JPI, el pago de gastos de incoación del proceso por parte del promotor, plazo máximo de 180 días de presentación de pruebas, testigos y el testimonio del Ministerio Fiscal, entre otros.⁷

Aunque en 1909, el legislador seguía sosteniendo el mismo marco jurídico respecto al expediente de dominio, se le añadió una nueva función, la reanudación del tracto sucesivo interrumpido previsto en el artículo 400.⁸

El 8 de febrero de 1946 y el 14 de febrero de 1947 se aprueban respectivamente, el TR de la Ley Hipotecaria y el Reglamento Hipotecario, ambos cuerpos legislativos enterraron definitivamente los anteriores “expedientes de información posesoria” y otros medios de acceso al Registro de la Propiedad que había hasta el momento. A partir de ese instante, las bases para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, fueron cimentadas en torno al artículo 200 de la LH: expediente de dominio, acta de notoriedad e inscripción de títulos públicos.

A la perspectiva de lo regulado, antes de la aprobación de la ley 13/2015 de Reforma Hipotecaria, no hubo grandes alteraciones. El artículo 272 del RH, marca el contexto

⁷ *Expedientes de Dominio*. ABEJÓN, Julián. 234, Noviembre de 1947, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, págs 657-673.

⁸ *Derecho y Opinión. Aspectos procesales del expediente de dominio*. OTEROS FERNÁNDEZ, Manuel. 1998. 6, 1998, pág. 356. También analiza esta reforma: FERNÁNDEZ GREGORACI, Beatriz. *Legitimación posesoria y legitimación registral: algunos supuestos de aplicación*. Madrid : Centro de Estudios Registrales, 2002. Pags 53 y ss.

del expediente de dominio: *“El propietario que careciere de título escrito de dominio o que, aun teniéndolo, no pudiera inscribirse por cualquier causa, podrá obtener la inscripción de su derecho con sujeción a lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria”*. Dichos requisitos de tramitación, aparecidos en el artículo 201 de la LH y otros artículos sucesivos del Reglamento Hipotecario, son:

- Acudir al Juzgado de Primera Instancia donde se ubique la finca o su parte principal, independientemente de su valor (201 regla primera). También lo señala así el artículo 273 del RH: *“La competencia del Juzgado que haya de entender en el expediente se determinará exclusivamente por la situación de los bienes objeto del mismo”*.

- Escrito del promotor o de sus apoderados, cuyos datos aportados son exigidos por el 285 del RH, que remite al artículo 274 del RH:

1.º *“Descripción del inmueble o inmuebles de que se trate, con expresión de los derechos reales constituidos sobre los mismos”*.

2.º *“Reseña del título o manifestación de carecer del mismo y, en todo caso, fecha y causa de la adquisición de los bienes”*.

3.º *“Determinación de la persona de quien procedan éstos y su domicilio, si fuere conocido”*.

4.º *“Relación de las pruebas con que pueda acreditarse la referida adquisición y expresión de los nombres, apellidos y domicilio de los testigos, si se ofreciere la testifical”*.

5.º *“Nombre, apellidos y domicilio de las personas a cuyo favor estén catastrados o amillarados los bienes”*.

6.º *“Nombre, apellidos y domicilio de los dueños de las fincas colindantes, de los titulares de cualquier derecho real constituido sobre las que se pretenda inscribir, del poseedor de hecho de la finca, si fuere rústica, y del portero o, en su defecto, de los inquilinos, si fuere urbana”*.

7.º *“Los nombres, apellidos y domicilio, si fuere conocido, de la persona a cuyo favor figure inscrita la finca o derecho real”*.

El iniciador del expediente podrá solicitar en el mismo escrito que se libre mandamiento para la extensión de la anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento.

- En lo que respecta a los causahabientes, a tenor del artículo 279 del RH: *“Los herederos del titular inscrito, han de ser determinados por el promotor del expediente en su escrito inicial, si sabe quiénes son. En caso negativo, ha de expresar su desconocimiento”*.

La gran ventaja es que: *“No está obligado a justificar documentalmente la cualidad de herederos o causabientes; pero los citados deberán manifestar al Juzgado, si comparecen en el expediente, los nombres, apellidos y domicilio de las demás personas que tuvieran el mismo carácter, si las hubiere”*. Como tampoco ha de señalar y demostrar *“las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho”* según formula el 285 RH.

- Expediente acompañado de una certificación catastral y otra certificación registral. Esta última lo detalla, en el artículo 201 LH c), en su regla segunda: *“La última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase, cuando se trate de reanudar el tracto sucesivo interrumpido del dominio o de los derechos reales”*. Además, como señalan las siguientes líneas: *“se acompañarán asimismo los documentos acreditativos del derecho del solicitante, si los tuviere, y, en todo caso, cuando se estimaren oportunos para la justificación de la petición que hiciera en su escrito”*. En la misma línea se pronuncia el artículo 275 del RH.
- Una vez cumplimentados todos los formalismos documentales, el artículo 201 de la LH regla tercera, muestra intrínsecamente la actuación de los organismos públicos: *“El Secretario Judicial traslada el escrito al Ministerio Fiscal, éste citará a aquellos que posean algún derecho real sobre la finca, a aquel de quien procedan los bienes o a sus causabientes, si fueren conocidos, y al que tenga catastrada o amillarada la finca a su favor”*. Si no supiesen o pudiesen, averiguar la identidad de los sujetos que les pudiese incumbir el expediente: *“convocará en un plazo de 10 días siguientes a las personas ignoradas, por medio de edictos, en los tablones de anuncios del Ayuntamiento y Juzgado que pertenezca la finca”*.
- *“Pasado el plazo actor e interesados pueden presentar, en 6 días, aquellas pruebas que estimen pertinentes”* (201 de la LH regla cuarta). Así lo reafirma también el artículo 281 del RH: *“El Juzgado admitirá las pruebas que estime pertinentes de entre las ofrecidas, y cuando lo proponga el Ministerio Fiscal o lo juzgue oportuno para mejor proveer, podrá acordar la práctica de otras, aunque no figuren entre las propuestas por los interesados”*.
- *“Una vez admitidas las pruebas, se practicarán en 10 días, donde el Juez, oirá las alegaciones del Ministerio Fiscal y el resto de interesados; el magistrado dictará auto, dentro del quinto día.”* (201 de la LH regla quinta).

- “*Si se produce un auto aprobatorio del expediente, será un título legítimo para practicar la inscripción, consecuentemente, se ha de llevar a cabo la cancelación de las inscripciones contradictorias*”. (286 RH y 201 de la LH regla sexta).
- “*Los expedientes de dominio con inscripciones contradictorias, con más de 30 años de antigüedad, serán inscribibles si el titular es citado en tiempo y forma, sin que hubiese formulado oposición. Si es inferior al tiempo anteriormente mencionado, su titular o heredero, ha de haber sido oído en el expediente*”. (202 de la LH)

Una vez desgranados, todos los pasos que se producían en la tramitación del expediente de dominio para la reanudación del tracto, se podía observar la constante comunicación que había entre el promotor/heredero, o en su defecto sus representantes, con los entes públicos anteriormente nombrados. Los requerimientos del promotor a las administraciones eran: documentación, actuación y publicidad, para que su expediente tuviese éxito.

Uno de los puntos clave es la cancelación de inscripciones contradictorias, en ese sentido, Javier García propugnaba: “*que se ha cancelar el último asiento en el que se disponga la inscripción de dominio, manteniendo incólumes las cargas y gravámenes vigentes sobre la finca*”⁹.

Discrepaba de Javier García, el jurista Fernando Curiel, expresando que para él: “*la cancelación tiene carácter formal, sólo es esencial en el auto. se extiende una nueva inscripción, el anterior asiento contradictorio ya ha dejó automáticamente de estar vigente*”¹⁰.

En contraposición a lo anterior, Sánchez-Cañete afirmaba que el “status quo” de la finca seguía igual pese al cambio de titular registral: “*la cancelación del asiento ha de ser utilizada cuando fenezca el derecho o el inmueble, no cuando hay cambios de titularidad, éstos no extinguen nada*”¹¹.

⁹ GARCÍA GARCÍA, Javier. *La reanudación del tracto sucesivo registral*. Universidad de Almería. Almería : s.n., 2009. pág. 462.

¹⁰ CURIEL LLORENTE, Fernando. *Inmatriculación, reanudación del tracto sucesivo e inscripción de excesos de cabida*. [ed.] Centro de estudios registrales. Madrid: s.n., 2001. pág. 171 y ss.

¹¹ CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, Buenaventura. *Comentarios a la legislación hipotecaria*. Tercera. Pamplona : Aranzadi, 1983. pág. 151. Vol. VII .

Con la cancelación de los asientos contradictorios, se presenta un caso peculiar, a través de la efímera res. del 24 de enero de 1994 de la DGRN. En ella figura un enorme historial jurídico de inscripciones (hasta siete), que se remonta desde 1885 hasta 1965, pero en la que solo están vigentes tres inscripciones, dos datadas en 1965 y la otra en 1885.

El primer problema es determinar si hubo ruptura de tracto en ellas, la DGRN considera que no hubo en las inscripciones de 1965, por lo que el expediente de dominio pierde el que era su objetivo inicial. El auto manda cancelarlas, pero es irrelevante este hecho, debido a que el artículo 76 LH: *“Las inscripciones no se extinguen, en cuanto a tercero, por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona”*. El nuevo título traslativo, a favor de un tercero, será el que automáticamente las extinga. Respecto a la de 1885, sí está roto el tracto, pero choca frontalmente con las dos anteriores, lo cual hace que sea un asiento contradictorio que necesariamente ha de ser cancelado, en virtud del 286 del RH.

También arrojan luz, sobre la cancelación de asientos contradictorios, las resoluciones del 9 de octubre de 2000 y del 11 de agosto de 2006 de la DGRN.

En la primera de ellas, se presenta un testimonio de auto de expediente de dominio. En lo que nos atañe, la reanudación del tracto, el registrador señala como defectos, que no hubo interrupción de tracto debido a que fue una adquisición directa de los promotores a los herederos del titular registral y que no consta la forma de las notificaciones a los titulares registrales o causahabientes, al ser de menos de 30 años.

La jurisprudencia de la DGRN, confirma ambos aspectos de la calificación del registrador, es decir, que adquirir por cualquier tipo de negocio jurídico de un titular registral o su heredero, no interrumpe la continuación del tracto sucesivo.

Pero el expediente de dominio, con finalidad de reanudación del tracto, no cae en “saco roto” sólo por este motivo, sino por la ausencia del régimen de notificaciones, en la forma practicada para inscripciones de menos de 30 años. El JPI no puede fundamentar que siguió los trámites legales, no fueron citados al menos tres veces, como marca específicamente el artículo 202 LH. Así lo señalaban las resoluciones de la DGRN 2 octubre de 2001 y 5 de agosto de 2006.

En contraste con la anterior resolución está la de DGRN 11 de agosto 2006 que revoca la calificación de la registradora, acerca de sí es suficiente simplemente indicar la defunción, para inscribir un auto de expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo inferior a 30 años, cuando algunos de los titulares registrales han fallecido. Los convocados son sus herederos y no necesitan acreditar fehacientemente la muerte de aquéllos, ni su condición de causahabientes. Tampoco cuáles de ellos fueron notificados personalmente. Basta con que lo hayan referenciado y que hayan sido notificados 3 veces (una al menos personalmente), sin necesidad alguna de identificarse cada uno.

Hasta aquí, podemos decir que el procedimiento explicado circula sin trabas por parte del resto de interesados. Pero puede suceder que alguno de los afectados por el expediente se vea lesionado en él. A ello nos lleva, un fragmento del artículo 282 RH: *“ni se admitirá otra oposición de parte interesada que la que se contraiga exclusivamente a si el solicitante ha acreditado suficientemente la adquisición del dominio de todo o parte de la finca cuya inscripción se trate de obtener”*. Esto quiere decir, que los perjudicados no están negando que el titular registral sea el dueño del inmueble, sino que el promotor está siendo incapaz de demostrar con firmeza la adquisición de su propiedad. El propio artículo proporciona un salvoconducto, para que, aun faltando el título no se le pueda exigir al promoviente.

El juicio declarativo es el cauce adecuado para aquellos que quieran negar esa titularidad como así indica el artículo 284 RH.

Pero no sólo puede ocurrir que las personas tengan disconformidades en torno al expediente de dominio, sino que también puede darse entre las propias instituciones. Así pues, la certificación administrativa expedida por el RP puede albergar incompatibilidades, tanto en lo expresado en la instancia como en el mismo contenido. El registrador suspenderá dicho expediente, hasta que se pronuncie el juez, como remarca el artículo 285 RH.

5.2 Acta de notoriedad.

Si el expediente de dominio empezaba y finalizaba, en el mismo Juzgado de Primera Instancia donde se ubicaba la finca, en el acta notoriedad, por el contrario, era el

notario quien se encargaba de iniciar el procedimiento, aunque en última instancia el JPI, tenía la última palabra para verificar o no dicha acta.

La primera regulación de este mecanismo data del 8 de agosto de 1935, con la aprobación del Reglamento Notarial. Aunque no fue hasta la precursora, Ley de Reforma Hipotecaria de 1944, donde se materializó el acta de notoriedad, como un mecanismo de reanudación del tracto, de registración de excesos de cabida y complementación de un título público de adquisición para inmatricular, siendo imperiosamente necesaria la aprobación judicial para todas ellas, como consignaba el artículo 347. Poco después, en el TR de 1946, la aprobación judicial desaparecería para las actas de inmatriculación, conservándose en las otras.^{12 13}

La esencia de este procedimiento de jurisdicción voluntaria, era consagrar, o mejor dicho acreditar, que una persona era la propietaria de una finca inmatriculada para reanudar el tracto. Se pone de relieve, que este documento notarial, con independencia de su carácter, buscaba en todas sus modalidades transmitir el conocimiento de un hecho notable y público. Así es pertinentemente señalado, en el todavía hoy vigente artículo 209 del RN: *“Las actas de notoriedad tienen por objeto la comprobación y fijación de hechos notorios sobre los cuales puedan ser fundados y declarados derechos y legitimadas situaciones personales o patrimoniales con trascendencia jurídica”*. Como se puede comprobar, la reanudación del tracto sucesivo es un fin en sí mismo, el acta de notoriedad era uno de los medios para lograrlo.

Enrique Rojas, un notario de Las Palmas de Gran Canaria, profundizaba sobre la identidad del acta de notoriedad, en varios aspectos:¹⁴

- a) La necesidad un título público de adquisición que sostenga el acta de notoriedad, según él innecesario para reanudar el tracto sucesivo, debido a la

¹² ROCA SASTRE, Ramón María y ROCA SASTRE MUNCUNILL, Luís. 1997. *Derecho Hipotecario*. Novena. s.l. : Bosch, 1997. págs. 338-339. Vol. IV.

¹³ SANZ FERNÁNDEZ, Ángel. *Comentarios a la Nueva Ley Hipotecaria*. Madrid : Reus, 1945. pág. 476.

¹⁴ *El acta de notoriedad para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Cuestiones prácticas*. ROJAS MARTÍNEZ DEL MÁRMOL, Enrique. Las Palmas de Gran Canaria : Notarios y Registradores, 8 de Mayo de 2014.

especificidad e individualidad del procedimiento, algo que sí sería necesario para la inmatriculación, debido a la inexistencia de inscripción previa. Otra cosa bien distinta es, que el promotor o el notario, en este caso, pidan al RP una certificación administrativa, cuyo objetivo es reflejar la constancia de la finca y los derechos que hay en ella, mediante este organismo.

Aunque hay una salvedad, el artículo 289 c) del RH, que habla del contenido del acta, en ese apartado menciona los títulos de adquisición como una circunstancia a tener en cuenta, pero no exige expresamente que sean públicos.

b) Falta de número inicial en del protocolo del acta de notoriedad, esta situación permanece a la espera de la decisión judicial que avale dicho documento. Para él, estaría mejor organizado si hubiera dos actas: una inicial que refleje el requerimiento y las pruebas aportadas y otra final tras pasar el plazo de publicación de notificaciones y edictos. Esta última, con la decisión de si el hecho es notorio o no y su entrega al interesado, para que a su vez lo entregue al Juzgado y en ella se rellene el contenido de la resolución dictada.

c) La última cuestión que plantea el autor, es la disyuntiva jurídica entre el artículo 203 de la LH y el artículo 209 del RN. El primer precepto exige aprobación judicial, para que se haga realidad la posibilidad de inscribir el acta en el RP. En el segundo precepto, sucede al revés: *“La declaración que ponga fin al acta de notoriedad será firme y eficaz, por sí sola, e inscribible donde corresponda, sin ningún trámite ni aprobación posterior”*. El notario, da primacía a la ley por tener una jerarquía superior a un reglamento.

Estas las líneas del precepto 209 del RN, fueron anuladas por la STS del 20 de mayo de 2008, al ser contrarias a ley, debido a que es insostenible la firmeza de las actas de notoriedad por sí solas. Siempre requerirían, calificación del registrador.

Las normas de tramitación se ajustaban a: Ley Hipotecaria anterior a 2015 (203 y 204), Reglamento Hipotecario (288 a 297) y Reglamento Notarial (209). Así pues, los pasos a dar son:

- ❖ Es necesario un notario habilitado en la zona donde se ubique la finca concreta o su parte principal. Confrontando así, los artículos 203 norma primera LH y 288 RH.
- ❖ Deberá instar esta vía la persona con interés inmediato, según dice el art. 203 norma segunda de la LH. Se matiza en el artículo 209 RN requisito primero que, si el hecho notorio es irreal su responsabilidad penal podría ser tipificada como delito de “falsedad en documento público”. También asegura lo mismo el art. 203 norma tercera de la LH.
- ❖ El sujeto ha de exhibir, conforme al artículo 203 LH norma tercera: una certificación del RP y otra certificación del Catastro Inmobiliario. Ambas se unen al contenido del acta, que será a tenor del artículo 289 RH:
 - I. *“Juicio de capacidad y fe de conocimiento del compareciente”.*
 - II. Todas las características de la propiedad y derechos que recaen en ella.
 - III. *“Título de adquisición del inmueble, determinando, si fuere posible, el nombre, apellidos y domicilio de las personas de quien procedan los bienes o sus causabientes, así como de las demás personas que hayan de ser notificadas”.*
 - IV. Situación actual de la finca en los entes públicos.
 - V. Juramento de veracidad del hecho y orden de práctica de diligencias al fedatario público.
- ❖ El artículo 203 LH, en la norma cuarta: *“El Notario lo notificará, personalmente o por cédula, a las personas que, según lo dicho y acreditado por el requirente, o lo que resulte de las expresadas certificaciones, tengan algún derecho sobre la finca”.* También es posible a través de edictos en boletines oficiales, periódicos o tablones del ayuntamiento, como indica la norma quinta del mismo precepto.

Si el fedatario público, observa perjuicio para los notificados, el artículo 209 requisito segundo del RN habilita: *“se notificará la iniciación del acta por cédula o edictos, a fin de que en el plazo de 20 días puedan alegar lo que estimen oportuno en defensa de sus derechos, debiendo el Notario interrumpir la instrucción del acta”.* Estas líneas están refrendadas, también por el artículo 203 LH norma sexta y el artículo 291 norma cuarta del RH.

- ❖ La labor del notario, procederá según el artículo 209 del RN requisito segundo: *“comprobación de la notoriedad pretendida, cuantas pruebas estime necesarias, sean o no propuestas por el requirente. Y deberá hacer requerimientos y notificaciones personales o por edictos cuando el requirente lo pida o él lo juzgue necesario”*. Todas las diligencias estaban compiladas en el acta, incluyendo las de edictos, como expresa el artículo 290 RH: *“debiéndose transcribir los anuncios e incorporar al acta en la parte pertinente, y un certificado del Secretario del Ayuntamiento correspondiente”*.
- ❖ Si los perjudicados por el contenido del acta, interponen una demanda en juicio declarativo respecto al hecho vertido en aquélla. El notario paraliza el proceso a la espera de sentencia firme o caducidad en la instancia del actor, como bien remarca el artículo 209 requisito quinto del RN.
- ❖ Si a conocimiento del notario está acreditada la notoriedad del hecho, el fedatario público autoriza el acta de forma que: *“consignándolo así, y deducirá testimonio literal y total de ella, que remitirá de oficio al Juzgado o entregará al interesado para su presentación, archivando el original, sin incorporarlo al protocolo”*. Pero, si a su entender no lo está, puede: *“practicar nuevas diligencias o pruebas por propia iniciativa o a petición del interesado, o dar por terminada el acta, incorporándola al protocolo bajo el número que corresponda a la fecha de la terminación”*. Todo ello en base al 292 del RH, al 209 requisito cuarto RN y 203 norma séptima de la LH.
- ❖ El magistrado único del JPI, a través de la copia del acta facilitada por el notario, hace una evaluación, como indica el art. 203 norma octava: *“las pruebas y diligencias, pudiendo ampliarlas. Si verifica todos los aspectos, remitirá testimonio de su resolución para este lo protocolice”*. Si da su negativa: *“resolución será apelable en ambos efectos por el requirente, sustanciándose la apelación por los trámites que para los incidentes previene la Ley de Enjuiciamiento Civil”*.

“El juez, tiene un plazo de 1 mes, para resolver si no hubiese pruebas nuevas. En caso contrario, han de practicarse en 10 días máximo. La resolución será en forma de auto, en el cual se mandará protocolizar el expediente y practicar la inscripción y cancelaciones que procedan, expresando el tomo, libro, folio y número de éstas. “La protocolización se hará por medio de acta notarial, a continuación de la cual se unirán el expediente original y el testimonio judicial del auto dictado”. Así lo expresa el artículo 293 del RH

Para finalizar, el 295 del RH compele: *“al notario a hacer una convocatoria personal a titulares o sus herederos, a la hora de una inscripción de actas para sobrellevar la cancelación de asientos contradictorios, de más de treinta años de antigüedad, cuyo tracto se pretenda reanudar. Si el acta es menor, no se pueden inscribir, salvo que titular o causahabientes consientan tácitamente”*.

Los perjudicados podían oponerse a este pleito, sin límite de alegar lo que estimasen oportuno. Las causas no están tasadas, como sucedía en el artículo 282 RH del expediente de dominio. El artículo 203 de la LH regla novena, deja al damnificado un amplio margen de alegación, provocando la suspensión de tramitación del acta. Además, a tenor de lo dispuesto en el 297 RH, va poder presentarla en cualquier momento, siempre que sea antes del auto de aprobación.

Deberán hacerlo como marca el artículo 296 del RH: *“término de 20 días, fijado en el número 4.º del artículo 291, mediante la oportuna comparecencia ante el Notario, con exhibición de los documentos justificativos del derecho del reclamante. Cumplidos dichos requisitos, el Notario, en el plazo de ocho días, a contar desde la comparecencia, remitirá las diligencias practicadas y los documentos presentados, sin más tramitación, al Juez de Primera Instancia, a los efectos de la regla 9.ª del artículo 203 de la Ley”*.

La Rica entiende: *“que también debería ser susceptible de recurso la resolución judicial, por quien hubiera comparecido en el procedimiento y su oposición no se hubiera estimado, pese que la regla octava del artículo 203 LH sólo menciona la apelación en caso de que el Juez no estuviera conforme¹⁵”*.

Para visualizar cómo funcionaba la antigua acta de notoriedad, está a la orden del día la res. del 25 de junio de 2014, de la DGRN. En ella la registradora califica negativamente, un acta de notoriedad cuya última inscripción tiene más de 30 años.

La DGRN, confirma la nota de calificación a partir de las siguientes explicaciones:

1. Es preferible que el titular registral, aporte los títulos intermedios con todos los datos de las personas partícipes en ellos, a que use el acta notarial para reanudar el tracto. El modo ordinario es la justificación de esas transmisiones

¹⁵ DE LA RICA Y ARENAL, Ramón. *Comentarios a la reforma del Reglamento Hipotecario*. Madrid : s.n., 1948. pág. 298. Vol. I.

intermedias, tanto el acta notarial como el expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, son medios excepcionales. No son disponibles al arbitrio del titular registral, si existe la otra posibilidad serán subsidiarios.

La DGRN asegura convencida que los instrumentos de reanudación del tracto corrigen y reemplazan la falta de título formal. Eso sí, el título material siempre ha de existir, ya que es el soporte básico prueba la existencia de la cadena de transmisiones.

2. La ausencia de notificación personal se corrobora mediante los artículos 204 de la LH y 295 del RH. Lo determinante de estos preceptos, es el tiempo que lleva el asiento contradictorio en el RP, más de 30 años. El notario no necesitará el beneplácito del titular registral o sus herederos, para convocarles de forma personal.

Aunque el artículo 203 LH norma quinta, prevé la posibilidad de notificar por medio de edictos, hay que situarse en la regulación específica del artículo 204 LH y 295 RH, así pues, ha de prevalecer el intento de notificación personal por encima del edictal.

3. Por último, acerca de las inscripciones indivisas, se trae a colación el artículo 54 del RH. La documentación que se proporcionó en el acta no refleja con exactitud la cuota exacta, de cada uno de los cotitulares, así se deduce por aplicación analógica de la resolución del 3 de febrero de 2004 de la DGRN, relativa a expediente de dominio.

La DGRN comprende que la cuota, ha de estar mostrada de forma íntegra durante la formalización del acta.

6. LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO EN LA ACTUALIDAD: EL EXPEDIENTE NOTARIAL.

Tras la dualidad de posibilidades para la reanudación del tracto vista anteriormente en los anquilosados expedientes de dominio y acta de notoriedad, el legislador comprendió que era necesario agilizar trámites y descongestionar los Juzgados y Tribunales, ya de por sí bastante colapsados. Es por ello que se instituye un único procedimiento denominado por la doctrina “expediente notarial”, que comienza con el promotor acudiendo al notario y finaliza de dos formas, bien con la comparecencia y conveniencia unánime de los interesados (cuyo resultado es la firma del acta y remisión al Registro de la Propiedad) o bien, con incomparecencia u oposición, en cuyo caso está en manos del promotor acudir a juicio declarativo o no.

La introducción de la Ley 13/2015 del 24 de junio, de Reforma Hipotecaria (en vigor desde el 1 de noviembre de 2015), produce la modificación vigente en la actualidad. En ella figuran dos disposiciones vitales en el devenir del procedimiento.

Por un lado, la disp. trans. única, que fija a todos los procedimientos que empezaron durante la tramitación de esta ordenanza hasta su entrada en vigor, están adheridos a la anterior regulación.

Por otro lado, el Título VI “De la Concordancia entre el Registro y la realidad jurídica” del Reglamento Hipotecario es derogado en su totalidad, a la postre, de la disp. derog. única de la Ley 13/2015 del 24 junio, de Reforma Hipotecaria. En ella se regulaban en profundidad, los expedientes de dominio y las actas de notoriedad, carentes de sentido hoy en día. Hace prueba de ello, la res. de la DGRN del 13 de julio de 2017.

Aún está pendiente otra modificación, la Ley 5/2019 del 15 de marzo, que se encuentra en vacatio legis y que entrará en funcionamiento el 16 de junio de 2019, acerca de los contratos de préstamo de crédito inmobiliario. Dará mayor seguridad jurídica a los clientes, a la hora de firmar una hipoteca con el banco, reduciendo el pago del IAJD y ayudándoles a comprender las condiciones de la hipoteca a través del notario. En cuanto a la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, todo sigue según lo previsto en la reforma anterior.

6.1 La regulación del expediente notarial

El expediente notarial es la figura jurídica actual, siendo el único medio posible para reanudar el tracto sucesivo registral. Es la única manera de “resucitar” la cadena transmisiones jurídicas de la finca, contenida en el folio registral del RP.

El propósito de este instrumento jurídico no es otro que crear un nudo o nexo lo más fiel que sea posible, entre la realidad jurídica extrarregistral y la realidad jurídica registral.

El tráfico jurídico inmobiliario puede discurrir sin que en el RP se reflejen, o bien los cambios de titularidad dominical, o por otra parte la constitución y extinción de gravámenes (fuera de los excepcionales casos en los que no hay derecho sin inscripción, siendo esta de naturaleza constitutiva)¹⁶

Su regulación se halla en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria donde habla pormenorizadamente del recorrido del expediente notarial, en su primera regla establece: *“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”*, y añade la solución inmediata *“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”*.

El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido es de perfil “supletorio”, siendo más directo y práctico para el promotor traer consigo los documentos que acrediten la “adquisición, declaración o constitución” del cualquier relación jurídica o contractual, que tuvieron lugar entre él y las otras personas que aparecen en ellos, como indica el artículo 40 a. de la LH. Se hace eco de esta circunstancia y también de cuáles son los supuestos que no interrumpen el tracto, la res. de la DGRN del 3 de mayo de 2011. En ella, el registrador suspende la inscripción de un auto de expediente de dominio para la reanudación del tracto, al entender que no se ha roto la concatenación de asientos registrales, a consecuencia de haber adquirido por herencia del titular registral como causahabiente suyo el promotor. Además, existen otros supuestos que suponen una excepción de

¹⁶ DE PABLO CONTRERAS, Pedro. *Curso de Derecho Civil*. Cuarta. Madrid : Colex, 2014. pág. 117. Vol. III.

quebramiento del tracto: adquirir de heredero o herederos registrales, adquirir de una compañía mercantil disuelta que era titular registral y adquirir por sucesión los herederos del promotor del expediente, que a su vez lo obtuvo de titular registral. En base a las resoluciones de la DGRN de: 19 de marzo de 2014, 12 mayo de 2005, 7 septiembre de 2009.¹⁷

Otro ejemplo de similares circunstancias se puede encontrar en la res. de la DGRN núm. 1036/2019 de 28 diciembre 2018, en la misma se interpone un recurso contra la calificación de la registradora que suspende la inscripción de un testimonio de auto judicial en un expediente de dominio de inmatriculación. Dicho expediente constata que los promotores adquirieron su finca del titular registral, por tanto, carecía de sentido acudir al cauce de expediente de dominio con fin inmatriculador, ya que el tracto posee sus propias reglas. Además, no había interrupción del tracto al adquirirse de forma directa por titular registral, bastaba tan sólo la presentación de un documento acreditativo de dicha adquisición.

Asimismo, sucede lo mismo en la res. de la DGRN núm. 6450/2019, de 10 abril 2019, en este caso el promotor del expediente adquiere por sucesión como causahabiente de los titulares registrales. No hay interrupción del tracto como marca el artículo 208. 1º de la LH, ni tampoco se ha de proporcionar certificación registral solicitada por su notario, debido a la incapacidad de justificar su adquisición, concretamente por testamento como marca el artículo 14 de la LH.

6.2 El expediente notarial en la Administración Pública.

Las Administraciones Públicas gozan de un procedimiento especial e independiente. A pesar de ser llamado expediente notarial, el fedatario no interviene en ningún momento, se trata de un proceso que discurre enteramente dentro de las propias administraciones ya que les atañe exclusivamente a ellas como dueñas de fincas.

¹⁷ MARTÍN RUIZ, Abelardo. Comentario al Título VI: artículo 208. [aut. libro] DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés. *Comentarios a Ley Hipotecaria*. Segunda. Pamplona : Aranzadi, 2016, págs. 1656-1657.

Partimos del artículo 206.4 de la LH, que da preferencia a este cauce en defecto del proceso ordinario 208 de la LH. Los entes públicos podrán obtener una certificación administrativa del Registro de la Propiedad para reanudar el tracto sucesivo interrumpido y poner fin al procedimiento del artículo 37.3 capítulo IV titulado “Del régimen registral” de la Ley 33/2003 (versión del 5 julio de 2018), de Patrimonio de las Administraciones Públicas, que dicta: *“la certificación será título válido para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, siempre que los titulares de las inscripciones contradictorias o sus causahabientes no hayan formulado oposición dentro de los 30 días siguientes a aquel en que la Administración les hubiese dado traslado de la certificación que se propone inscribir, mediante notificación personal o, de no ser ésta posible, mediante publicación de edictos”*.

A continuación expone qué si la AP desconoce quién o quiénes son los afectados, sí podrán acceder aquellas inscripciones contradictorias de más de 30 años, siempre y cuando no hayan sufrido variaciones durante ese periodo además ha de darse la circunstancia de publicación en el plazo de treinta días de edictos informando de la voluntad de inscribir la certificación, a través de los siguientes medios dependiendo de cuál sea la admón. que lo expida: BOE, boletín de la CA, boletín de la Provincia y/o tablón del Ayuntamiento.

Este parámetro expuesto en el párrafo anterior, no será efectivo si un interesado presenta oposición fundamentando tener derecho sobre los bienes en disputa.

Una vez consumadas todas las formalidades legales y de publicidad, la certificación administrativa se consignará en el título de adquisición del bien o derecho. Sin olvidar determinar en el propio documento, el periodo que lleva la AP como titular.

En último lugar el artículo 207 de la LH les da *“efectos protectores del artículo 34 LH una vez transcurridos 2 años desde su inscripción”*, es decir que disfrutarán de una presunción inatacable “iuris et de iure”, siendo propia de terceros de buena fe adquirentes a título oneroso de titular registral.

La particularidad de este expediente se ve patente, a través de la res. núm. 15765/2018 de 25 octubre 2018 de DGRN. En ella el Ayuntamiento de Madrid presenta al RP una certificación administrativa con la finalidad de reanudar el tracto sucesivo, declarándose como dueño de un bien de dominio público. Su motivo es la extinción de la concesión administrativa al titular registral de un mercado de abastos,

por terminación del plazo. El edificio tiene que retornar a manos del propio consistorio.

En la nota de calificación del registrador, el funcionario refleja que no figura en la inscripción del concesionario un plazo de tiempo ni un derecho de reversión inscrito a favor del ayuntamiento. Además, a tenor del RP el municipio se está valiendo de documentos no inscritos, para justificar la prescripción de la concesión. Tampoco están siendo notificados correctamente los afectados.

La DGRN revoca la calificación, dando la razón a la alcaldía, en base al artículo 206.4 de la LH, cuyo procedimiento específico de reanudación del tracto desplaza al general del artículo 208 LH en dicho apartado habilita a: *“obtenerse la reanudación del tracto sucesivo interrumpido a través de certificación administrativa, expedida con los requisitos señalados en el presente artículo, que ponga fin al procedimiento regulado en el apartado 3 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas”* *“cuando se trate de fincas propiedad de alguna de las entidades referidas en el apartado 1”* que son AAPP y Corporaciones de Derecho público con personalidad jurídica propia.

6.3 Tramitación del expediente notarial.

El legislador utiliza los mismos pasos procedimentales para la inscripción del expediente de inmatriculación de fincas no inscritas en el RP, que, para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, aunque con ligeras variaciones.

La regla 2ª del artículo 208 LH, reenvía al artículo 203 de la LH, cuya síntesis es:

- a) El promotor del expediente tiene que acudir al notario del respectivo distrito notarial donde se encuentre finca o cualquiera del resto de distritos notariales colindantes.
- b) El propietario aporta un escrito con datos personales y domicilio para notificaciones, datos literalmente descriptivos de la finca, incluyendo la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes. Así como los documentos de apoyo (título de propiedad y certificación catastral correlativa a la descripción) y la identificación de titulares de cargas y gravámenes. También a los poseedores de la finca y al arrendatario de ella, si se trata su de vivienda.

Es de suma relevancia, la contribución del promotor en proporcionar los datos del inmueble del que es objeto de inscripción, para que así las fincas estén “perfectamente individualizadas en los folios reales”, según los dictados de los arts. 9.1 y 51 LH, 1 a 4 RH. El RP hasta hace bien poco, se apoyaba en descripciones literales de sus usuarios, lo que implicaba constantes consultas a los libros registrales, para evitar la doble inmatriculación al no tener bases gráficas catastrales. Prueba de ello es la res. de 1 de abril de 2013 de la DGRN, el registrador suspende la calificación en la que argumenta entre otras cosas:

- 1) Incongruencia por usar un expediente de inmatriculación de fincas, cuando se trata de una reanudación del tracto.
- 2) Falta de interacción con los titulares registrales.
- 3) Carencia de la descripción de la porción segregada y las modificaciones en las fincas de que procede aquélla.

Ante la falta de licencia administrativa o declaración de su innecesaridad, los actos no son válidos.

La DGRN confirma todos ellos, los dos primeros a causa de un mal uso del expediente de inmatriculación de la finca y una enorme equivocación en el auto del juez por no apreciarlos, ya que el documento no está diseñado para la reanudación del tracto sucesivo, que tiene su cauce específico. Además, el promotor se ha saltado lo legislado en el antiguo artículo 202 de la LH, respecto a las citaciones de titulares registrales o herederos a efectos de cancelaciones de inscripciones contradictorias.

Por último, hace referencia sobre la importancia capital de la precisión “quirúrgica” en la descripción de la finca en los títulos objeto de inscripción, para que “queden suficientemente individualizados e identificados” éstos (cfr. Arts. 9.1 LH y 51, reglas 1.ª a 4.ª, RH). El auto al no contemplar esos datos, imposibilita que el expediente tenga acceso al Registro.

Para Martín Ruiz, es insuficiente por sí solo el análisis gráfico y material que pueda realizar el Catastro Inmobiliario para disipar los aspectos inciertos e identificadores de la finca, en base a la presunción de exactitud de su artículo 3 del

TR de la Ley del Catastro. El jurista afirma que, para alcanzar una fidedigna “seguridad jurídica inmobiliaria”, se debe producir una coordinación entre notario, registrador y funcionarios encargados del catastro.¹⁸

- c) El interesado trae consigo, los documentos que justifiquen su adquisición y las de otros titulares intermedios, así como otros que considere oportunos.
- d) Antes de comenzar el expediente el notario se pondrá en contacto con el RP y remitirá una copia de la documentación del promotor, solicitando una certificación registral. Aunque originalmente el destino de este documento era acreditar la no matriculación de una finca, lo que en realidad se pretende es que el funcionario público, extienda una anotación preventiva para dar publicidad al proceso y evitar la apertura de otro cauce paralelo respecto a la misma finca.

En 15 días hábiles, el registrador extenderá dicha certificación y practicará una anotación preventiva, si su calificación es positiva comprobando la documentación otorgada respecto a los folios de los libros registrales que constan. Si fuese negativa, denegará la certificación, indicando las causas y lo informará de inmediato al notario.

Si el RP da su visto bueno se practicará un asiento de anotación preventiva de 90 días con posibilidad de prórroga de hasta 180 días a iniciativa del notario o el promotor.

En el caso de AAPP, en base a la información territorial que proporcionan, el registrador notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, con el fin de que, por dicha entidad se remita el informe correspondiente dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

- e) Tras los trámites anteriores, el notario citará a todos los interesados que se detallan en otro apartado más adelante. Incluyendo edictos en el BOE y potestativamente en el Ayuntamiento.

¹⁸ MARTÍN RUIZ, Abelardo. Comentario al Título VI: artículo 208. [aut. libro] DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés. *Comentarios a Ley Hipotecaria*. Segunda. Pamplona : Aranzadi, 2016, págs. 1659-1660

En la nueva regulación, se pone en un aprieto al promotor del expediente ya que se le fuerza a exhibir los escritos que prueben su adquisición. Esto no sucedía, en el pretérito artículo 201 LH, regla segunda cuyo apartado c) trataba sobre la “*última inscripción dominio y las demás vigentes, para reanudar el tracto sucesivo interrumpido del dominio o de los derechos reales*”. En el último enunciado, libra al promotor de su aportación si no posee dichos documentos probatorios.

El jurista Antonio Jiménez Clar hace una distinción, como consecuencia del principio del derecho español, de libertad de forma a la hora de realización de actos jurídicos. Existe por un lado un título material, el contrato o negocio jurídico en el que se transmite o se adquiere un derecho, y por otro lado existe el título formal, el documento que lo contiene, es a su vez público o privado. El artículo 2 LH, recoge el conjunto de todos los títulos materiales susceptibles de entrar en el Registro de la Propiedad, más adelante el artículo 3 LH determina que son inscribibles únicamente los títulos formales públicos. Este precepto choca con el artículo 208 LH, que deja vía libre indirectamente al uso de documentos privados.¹⁹

De esta corriente de opinión, son Gomá Lanzón y Jiménez Gallego, ya que el criterio del artículo 208 no deja claro si decanta por un tipo de documento u otro, en cualquier caso la Ley Hipotecaria exige unas requisitos comunes a todos ellos, algo seguro en documentos públicos pero no en los documentos privados.^{20 21}

También hay que detenerse en la remisión del expediente de reanudación del tracto sucesivo, a las normas de tramitación regulares del expediente de dominio, concretamente la información que debe aportar el promotor al expediente. Surge el

¹⁹ JIMÉNEZ CLAR, Antonio. Algunas consideraciones sobre el título de adquisición en el expediente notarial del dominio. [aut. libro] Juan Antonio GARCÍA GARCÍA, Luis Javier ARRIETA SEVILLA y María Elena SÁNCHEZ JORDÁN. *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*. Primera. Pamplona : Aranzadi, 2018, pág. 425.

²⁰ GOMÁ LANZÓN, Fernando. *Jurisdicción voluntaria notarial: estudio práctico de los nuevos expedientes en la Ley de la Jurisdicción Voluntaria, Ley Hipotecaria y Ley de Navegación Marítima*. s.l. : Aranzadi, 2015. Pág 1202.

²¹ JIMÉNEZ GALLEGO, Carlos. *La nueva coordinación realidad-catastro-registro: comentario jurídico a la Ley 13/2015, de 24 de junio*. Primera. s.l. : Tirant Lo Blanch, 2016. pág. 61.

interrogante de sí es obligatorio, incorporar la representación gráfica georreferenciada de la finca, en base al Título II “*De la forma y efectos de la inscripción*” del artículo 9.1 b) de la LH. El texto legal en ninguna circunstancia excluye su inclusión, es más, la nueva reforma de la ley 13 /2015 de 24 de junio, pretende potenciar su presencia en todo tipo de procedimientos registrales. Pero este precepto ha de interpretarse de forma restrictiva, señalando el carácter voluntario, aunque de forma indirecta del expediente notarial de reanudación del tracto sucesivo. Al no verse el mismo, añadido literalmente en el primer párrafo del artículo 9.1 b) LH.²²

Durante la tramitación pueden acontecer situaciones surrealistas, como la que describe la res. del 1 de junio de 2017 de la DGRN, en la cual el registrador de la propiedad de Alicante nº3 acepta la solicitud de certificación por parte del notario, para que continúe su recorrido el expediente notarial de reanudación del tracto sucesivo interrumpido. El funcionario da paso a la misma, pero hace constar un conjunto de vicios legales que taxativamente impiden el procedimiento y su recurso.

La DGRN argumenta, que a pesar de que el registrador ha habilitado la certificación, no hay razón jurídica para negar el derecho a interponer un recurso. El registrador no puede expedir la certificación y a la vez emitir un juicio de valor sobre las carencias de la misma, es a todas luces impropio. La forma correcta de corregir esta negligencia, es denegando la documentación administrativa a través de una calificación negativa, viéndose así reconocida la facultad de interposición de recurso al promotor.

Otra cuestión a dilucidar es si hay auténtica interrupción del tracto, en este caso particular no lo hay. Existen documentos públicos previamente inscritos que, aunque fueron calificados negativamente, no justifican la utilización de un medio de carácter excepcional, como es la reanudación del tracto. El método ordinario es aquél, en el que el promotor ha de aportar los títulos intermedios.²³

²² *El sistema inmobiliario registral a la luz de la Ley 13/2015, de 24 de junio: ¿Nuevos principios hipotecarios?* JEREZ DELGADO, Carmen. 2016, Revista de Derecho Civil, Vol. III, págs. 5-6.

²³ Resolución extraída de: FORERO SAN MARTÍN, Alejandro. *Expediente de Reanudación del Tracto Sucesivo Interrumpido*. Registradores de Madrid. Madrid : s.n., 2019. pág. 19, Ponencia.

6.4 Notificaciones en el expediente notarial.

A diferencia del expediente de dominio y el acta de notoriedad, este instrumento jurídico simplifica los tiempos y formas llevados a cabo por el fedatario.

Rememorando lo preceptuado en el anterior artículo 201 3º LH, sobre expediente de dominio, el Letrado de Administración de Justicia daba traslado del escrito al MF y avisaba a los interesados, por medio de edictos, que figurasen en la certificación registral siendo titulares de un derecho real sobre la finca.

En cuanto al acta de notoriedad, el notario convocaba en forma de cédula o personalmente, dando publicidad a los afectados que lo ignorasen, también a través de edictos.

La intervención del LAJ desaparece en el nuevo proceso y se potencia la comunicación entre notario y registrador. Así pues, serán notificados:

- *“Junto a los interesados de la regla quinta del apartado primero del artículo 203. Serán citados quienes aparezcan en la última inscripción vigente, como titulares del dominio o derecho real, si hubiese fallecido, sus herederos”. “El promotor ha de acreditar la condición e identidad de aquéllos”. (208.2. 3º)*
- *“La última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal”. “Al igual que si la inscripción es de más de 30 años de antigüedad, practicada con posterioridad, dentro de plazo, cualquier otro asiento relativo a cualquier título otorgado por el titular registral o sus herederos”. (208.2. 4º).*

Tras la observación del contenido de este artículo, se puede deducir hacia donde nos lleva este nuevo sistema. La notificación en forma edictal, pasa un segundo plano, en la actualidad prima la notificación personal del interesado. En pie del artículo 199.1 párrafo segundo de LH, que promulga: *“la notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el BOE”*.

A continuación, añade: *“sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203”*. El método prevé que intervenga el registrador, para salvaguardar los derechos de los interesados y personas, que se vean perjudicados por el expediente, difundiendo de forma gratuita un edicto en el BOE. En él se reflejarán

los datos de la finca y titularidades de cargas y gravámenes. Para finalizar el artículo 199.1 párrafo segundo agrega: *“podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga”*.

Lo expuesto anteriormente se ve manifestado principalmente en la res. 22 de marzo de 2018 DGRN.

En ella, se asiste a un intento de inscripción de un testimonio de auto judicial para la reanudación del tracto, que se inició durante la entrada en vigor de la ley 13/2015, por lo que, en virtud de la disp. trans única, se ha de basar en la regulación anterior (el antiguo expediente de dominio del 201 LH).

La registradora deniega la inscripción del expediente por la falta de citación personal y falta de convocatoria por edicto a los titulares registrales, en uno de los periódicos con mayor difusión de la provincia siendo la finca de valor superior a 300 euros, en la que tampoco consta oposición del titular registral.

La DGRN considera que es prescindible y no esencial, en el caso de reanudación de tracto sucesivo, la publicación de edictos en periódicos de gran difusión para que su conocimiento, llegue a personas que ignoren el posible perjuicio del expediente. *“La citación personal y no oposición del titular registral es el trámite esencial que la calificación da por cumplimentado”* afirmaba la res. DGRN del 11 de febrero de 1999.

También este organismo considera que en función del artículo 202 LH, no se notificó de forma correcta al titular registral (falleció), aunque se desconozca quien son sus herederos y su inscripción fuese de hace más de 30 años. La diligencia más importante de este procedimiento, es la llamada al titular registral o en su defecto a sus herederos, debido a que se produce una indefensión para ellos al no poder invocar causas de oposición a dicha inscripción.

Esta premisa sigue en la actualidad, como se puede ver en las resoluciones del 23 de mayo de 2016 y de 27 de abril de 2017 de la DGRN, ya bajo el pilar del artículo 208 LH.

6.5 Los interesados en el expediente notarial.

En el texto legal de referencia cuando habla de “interesados” en el expediente que han de ser citados, no precisa quiénes son esas personas, como única alusión nos deriva al artículo 208 de la LH, regla segunda 3º punto, así como al artículo 203 de la LH, en su regla quinta.

Atendiendo a lo referido anteriormente y ciñéndonos a dicho apartado, las personas a citar por el notario serían:

- Titular o herederos de la última inscripción de dominio.
- Titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca.
- Titular catastral.
- Poseedor de hecho.
- Ayuntamiento.
- Administración titular de dominio público que pudiera verse afectada.
- Aquél de quien procedan los bienes o sus causahabientes.
- Titulares de derechos reales constituidos en las fincas.

Ante este número extenso y literal de personas susceptibles de ser llamadas por el notario, se produce una dificultad añadida a la publicidad del proceso.

Para Oliva Izquierdo *“son citaciones necesarias las del titular registral o sus herederos, titulares de cargas, derechos o acciones o sus herederos, titular catastral, Ayuntamiento, Administración con dominio público y poseedor de hecho”*²⁴.

A modo de ejemplo, sirve la res. de la DGRN del 28 de abril de 2016. En ella se suspende la inscripción de un expediente de dominio con la finalidad de reanudar el tracto.

Antes de valorar las circunstancias de dicho texto, clarificar que en virtud de la disp. trans. única de la ley 13/2015, todos los expedientes iniciados antes de la tramitación de dicha ley se han de regir por la disposición anterior (en vez del artículo 208 es el

²⁴ OLIVA IZQUIERDO, Antonio Manuel. *La nueva coordinación Registro-Catastro*. Madrid : Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2016. pág. 184.

artículo 201), pero se da la paradoja que la notificación de los interesados, es de idéntico resultado en ambas regulaciones.

Entrando en materia de dicha resolución, el promotor no notificó a los cotitulares de la finca que estaba promoviendo un expediente de reanudación del tracto. Así pues, vulneró un elemento esencial para que el proceso llegue a buen puerto, en virtud del viejo artículo 278 del RH: *“el que pretenda inscribir participaciones o cuotas indivisas de fincas, será obligatoria la citación de los cotitulares de la misma finca, en la forma y términos prevenidos en la regla tercera del artículo 201 de la Ley Hipotecaria”*.

Si se hubiese basado en la nueva regulación de la Ley Hipotecaria, a término del artículo 208 LH regla segunda número 3 y 4, se ha de fijar en el contenido de la última inscripción vigente en la que no sólo han de ser citados los cotitulares, sino que el promotor incluso ha de acreditar la condición e identidad de éstos. Además, al tener la inscripción menos de 30 años de antigüedad, han de ser citados de forma personal.

Así pues, con la nueva regulación se potencia el principio de publicidad y se exige al promotor que no se “lave las manos”, para que los órganos de públicos de Justicia y Administración se encarguen de alertar a través de edictos a los afectados por el expediente. Ha de ser el promotor el que investigue acerca del paradero y condición de aquéllos, convocándolos por medio de su notario de forma personal. Así se desjudicializa el proceso.

No se debe incluir en el concepto de “interesado” a los dueños o titulares de derechos de predios colindantes o parejos a la finca, como susceptibles de ser sujetos al proceso de reanudación del tracto sucesivo, siendo una errata del artículo 203 LH, apartado 1 regla quinta.

Como ya se ha visto es un proceso marcado por la exclusividad e idiosincrasia de cada inmueble, prueba de ello es la resolución de la DGRN del 1 de febrero de 2019. En ella, se habla acerca de la notificación a las haciendas colindantes tanto registrales como catastrales, siendo estrictamente necesaria para los expedientes de rectificación de la descripción, superficie o linderos, como remarca el artículo 201.1.b), pero no para expedientes de reanudación del tracto sucesivo.

Sería otorgarles un poder para oponerse y acudir a un juicio declarativo a dichos propietarios, sin lógica ninguna, ya que a los vecinos no les afecta directa o indirectamente quien ostenta la titularidad de la finca. Sería más acertado, que puedan oponerse si son elementos que se ciñen a la descripción, superficie o linde de su finca con respecto a la del predio colindante.

Al respecto de la res. anterior, se pronuncia el notario de Fuensalida (Toledo), Francisco Javier González López que hace una crítica constructiva sobre la citación en el expediente de reanudación del tracto sucesivo. Asevera el notario que es imposible reunir a todos los afectados por el expediente, para darse como resultado una buena finalización del expediente. No ve sentido alguno en la interpelación del legislador de avisar a los titulares de las fincas catastrales y registrales colindantes, así como a los que tengan derechos reales constituidos sobre las mismas, ya que todos ellos no se ven damnificados por el expediente que trata intrínsecamente del inmueble inscrito y no de la superficie y lindes de los predios colindantes, que se mantienen tal y como estaban.²⁵

6.6 Conclusión de la asistencia de los interesados ante notario

Una vez llamados a comparecencia todos los interesados, se pueden producir las dos siguientes situaciones:

- 1) Consenso total de todos los comparecientes, firman el acta extendida por el notario y el registrador extiende la inscripción del solicitante, si fuera procedente para el criterio del RP (208 3º de la LH).
- 2) Que no comparezca algún interesado o formulen oposición, el notario se inhibe y deja constancia que el expediente ha acabado e indica la causa. El promotor puede entablar un juicio declarativo contra aquellos que no comparecieron o se opusieron a través del JPI del lugar de la finca (208 4º LH).

²⁵ *El expediente de dominio en el nuevo artículo 203 de la Ley Hipotecaria.* GONZÁLEZ LÓPEZ, Francisco Javier. Fuensalida (Toledo) : Notarios y Registradores, 29 de Diciembre de 2015.

La res. del 14 de abril de 2016 de la DGRN, plantea una serie de cuestiones, en primer lugar, el expediente se inició antes de la entrada en vigor de la nueva ley hipotecaria 13/2015 del 24 de junio (1 noviembre de 2015), por lo que, en virtud de su disp. trans. única, se basa en la legislación anterior (artículo 201, expediente de dominio).

En la misma, el promotor adquiere la finca de uno de los herederos, que a su vez adquirió por sucesión del titular registral. La partición no consta en el RP, como tampoco la venta de ese heredero al promotor, aunque éste la rubricó en escritura pública. El testimonio de auto judicial no refleja esa escritura pública, pero el registrador la tuvo presente a la hora de calificar el expediente de dominio.

Así pues, no adquirió de todos los herederos, ya que el promotor alegó el fallecimiento de varios de éstos transmitentes, suponiendo una extraordinaria dificultad encontrarles pese a cumplirse todos los trámites de publicación previstos legalmente. La DGRN considera que hubo interrupción del tracto, debido a la complicación de obtener el título ordinario de los herederos fallecidos, en concreto el cuaderno particional, por parte del promotor del expediente. Este argumento se ve reforzado en las resoluciones de la DGRN del 19 septiembre y 7 de diciembre de 2012.

La misma situación sucedería, si el expediente se hubiese iniciado a posterioridad de la entrada en vigor de la nueva ley hipotecaria. El art. 208 LH dice literalmente: *“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”*. La doctrina corrobora que el encadenamiento de titularidades no se quiebra si se adquiere de todos los herederos, siendo clave este matiz, puesto que, si adquiere sólo de algunos se entendería roto el tracto. Además del impedimento del fallecimiento del resto de causahabientes anteriormente mencionado.

La segunda cuestión, es la de la oposición o incomparecencia de algunos herederos, ajustándonos a la regulación actual en concreto al art. 208 LH regla 4ª, donde cita textualmente: *“si alguno de los citados no compareciere o, compareciendo, formulase oposición, el notario dará por conclusas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente con expresión de la causa en que se funde”*. Cabe resaltar que este fragmento está íntimamente ligado al art. 208 LH, regla segunda 4ª: *“Cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de*

antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal". A tenor de lo expuesto anteriormente, el precepto continúa: *"La misma regla se observará si, a pesar de tener la inscripción más de treinta años de antigüedad, se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, cualquier otro asiento relativo a cualquier título otorgado por el titular registral o sus herederos"*.

En este caso particular la inscripción se produce en 2015, pero con un título de compraventa otorgado en 1974. Es decir, han pasado más de 30 años y sólo aquellos herederos que fueron citados personalmente van a poder oponerse.

Esta incoherencia legal es inverosímil, ya que los causahabientes se encuentran fallecidos como se ha descrito anteriormente y no pueden comparecer. El argumento proporcionado, se hace en base a las siguientes líneas del art. 208 LH regla 4ª: *"el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que no hubieran comparecido o se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca"*.

Por tanto, carecería de validez si nos ciñésemos a la ley actual puesto que este expediente se fundamenta en torno a la ley hipotecaria anterior, en concreto al art. 201.3. LH. El precepto en concreto, expone la normativa de publicación de edictos por el Secretario Judicial. En el caso individual que estamos analizando, los herederos no pueden alegar desconocimiento, ya que no se opusieron al expediente en la forma y momento de publicación del anuncio de comparecencia.

6.7 Los terceros de buena fe de derechos inscritos.

Es en el último párrafo del art 208 LH, donde se muestra la presunción de buena fe que goza aquel que posee una inscripción a su favor, como resultado del expediente: *"No perjudicarán al titular de buena fe a cuyo favor hubieran sido practicadas las inscripciones resultantes del expediente a que se refiere este artículo, cualquiera que fuese la naturaleza del título en que se funde, los títulos de dominio o de otros derechos reales contradictorios con el del solicitante que no hubieran sido inscritos en el Registro con anterioridad"* (208 5º LH).

En mi opinión, no es acertado enlazar este precepto, con el artículo 32 de la LH: *"los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero"*. Ya que esta enumeración, en mi percepción habla de terceros que se encuentran fuera del RP,

situación bien diferente al tercero descrito en el 208 LH, que ya es titular registral y se encuentra protegido por todas las prerrogativas del artículo 34 LH.

Para Rodríguez Otero es, al contrario, es el principio de inoponibilidad el reflejado en el artículo 32 de la LH²⁶.

La anterior ordenación del artículo 207 de la LH, disponía que los efectos a terceros empezaban tener eficacia dos años después de la inscripción, en el caso de inmatriculación de títulos públicos o de bienes de la AP, comprendiendo que los “efectos” de los que habla son los de protección por fe pública registral que adquiere el tercero del artículo 34 LH. La alusión a este artículo es debido a que es la única reseña que había hasta el momento de efectos a terceros, en materia de concordancia de la realidad extrarregistral y del RP del título VI de la LH.

La actual regulación, ha descartado por completo aplicar analógicamente al expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, el transcurso del plazo de 2 años, para que comenzase la protección a terceros. Nunca hubo tal plazo exigido en la “tradicón jurídica-registral” de España. Además, la nueva norma hipotecaria ha dejado a un lado la constricción de título oneroso del artículo 34 LH. Aunque la autora del artículo difiere de este último aspecto, considerando ella que este aspecto se atribuye más bien, a la tipología existente entre un derecho de propiedad o un derecho real limitado²⁷.

6.8 ¿Es el proceso declarativo un medio de reanudación del tracto sucesivo?

Rotundamente no, ya que, partiendo de nuestra legislación, en el artículo 40 de la LH prevé que las sentencias declarativas, son medios rectificación del contenido del Registro. Más adelante, el artículo 198 tercero de la LH, presenta las resoluciones como un medio para la concordancia de la realidad extrarregistral y la del Registro.

²⁶ RODRÍGUEZ OTERO, Lino. *Elementos de Derecho Hipotecario: Ajustado al nuevo programa de Notarías*. Quinta. Barcelona : Bosch, 2016. pág. 483.

²⁷ *La protección del usuario registral a través de la reforma de los principios registrales*. SABORIDO SÁNCHEZ, Paloma. 4, Málaga : s.n., Octubre-Diciembre de 2017, Revista de Derecho Civil, Vol. IV, pág. 113.

Ambas normas, en todo momento separan a los dos medios (rectificación y reanudación del tracto), como dos elementos independientes y diferentes.

Ha sido un error común, tanto de la doctrina como de la jurisprudencia, considerar las sentencias declarativas de dominio como medios reanudación del tracto sucesivo.

Así, pues Sánchez-Cañete, estaba convencido de que esas resoluciones podían servir para ese propósito, siempre y cuando cumpliesen una serie de caracteres que son:²⁸

- *“Proceso declarativo con fallo ejecutivo por sí mismo”.*
- *“Efecto de cosa juzgada”*
- *“Datos sobre la finca, derechos e interesados”*
- *“Orden de inscripción junto a la cancelación de asientos contradictorios”.*

Tal vez, este jurista tomase erróneamente en consideración la arcaica res. de la DGRN del 24 de enero de 1963, en la que se determina la inscripción de una sentencia de tercería de dominio que pasa inadvertida para el funcionario público, el registrador no puede alegar desconocimiento a lo ya decidido por el juez. A efectos de concordancia del Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral, la reanudación del tracto puede conseguirse, por las sendas inscripciones del nuevo propietario y cancelación de los asientos de los anteriores titulares acudiendo a juicio declarativo.

Afortunadamente, este prejuicio se ha ido disipando con el paso del tiempo, por ejemplo, con las resoluciones de la DGRN de: 9 de diciembre de 2010, 15 de octubre de 2013 y de 16 junio de 2015. En las dos primeras resoluciones, según Martín Ruiz, matiza que “hay excesivo rigor de la acción declarativa”, con la nueva reforma el

²⁸ CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, Buenaventura. Comentarios a la legislación hipotecaria. Tercera. Pamplona: Aranzadi, 1983. pág. 159 y ss. Vol. VII.

artículo 208.4 de la LH para él “suaviza” y fija las personas a las que se debe pertinentemente demandar.²⁹

Al respecto de la última resolución mencionada, es conveniente profundizar en ella. El 22 de enero de 2010, se expide testimonio de la sentencia dictada el día 27 de marzo de 2007 por el JPI número 17 de Madrid, para que se declare el dominio respecto de la mitad indivisa de la finca y se determine la titularidad de la otra mitad, con el inconveniente de que hubo negocios jurídicos intermedios que no se han inscrito. La registradora, considera que no es posible reanudar el tracto mediante sentencia declarativa de dominio.

La DGRN revoca la nota de calificación de la registradora y se remite a las tesis conformadas en la resolución del 7 abril de 2003 de la DGRN, que dice textualmente: *“Los argumentos a favor de la tesis negativa son: a) la reanudación del tracto sucesivo interrumpido tiene en dicho art 40 un tratamiento específico; b) por la relatividad de la cosa juzgada, la declaración de propiedad se hace exclusivamente contra el demandado, pero no contra terceras personas (art.222 LEC); c) conforme a la legislación hipotecaria, para la reanudación del tracto, tanto por expediente de dominio como por acta de notoriedad, han de tenerse en cuenta otros intereses, además de los del titular registral (de ahí que en las actuaciones intervenga el Ministerio Fiscal y que no baste que el titular del asiento contradictorio consienta en estas actuaciones la reanudación para que no fueran necesarios otros trámites (cfr. artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 286 y 295 de su Reglamento)”*.

Lo importante para la doctrina jurisprudencial es que, si se quiere que la sentencia tenga efectos de reanudar el tracto sucesivo, la demanda se ha de dirigir contra todos: titular registral o herederos, adquirentes de ellos y todos los titulares intermedios. Llegando a un punto, en el que se “aten cabos” a través de una declaración sobre la autenticidad de todos los títulos traslativos intermedios y los sujetos que intervinieron en ellos, hasta conectar todas esas transmisiones, con la titularidad del demandante.

²⁹ MARTÍN RUIZ, Abelardo. Comentario al Título VI: artículo 208. [aut. libro] DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés. *Comentarios a Ley Hipotecaria*. Segunda. Pamplona : Aranzadi, 2016, pág 1667.

En este procedimiento en concreto, se cumplen todos los parámetros, se ha demandado pertinentemente a todas las personas partícipes de los negocios jurídicos realizados y titulares registrales. Aunque no se haya hecho la declaración de realidad, validez y eficacia, de todos esos títulos traslativos intermedios, la sentencia se fundamenta en ellos.

Para los juristas es un tipo de reanudación del tracto sucesivo impropia, ya que en realidad se está produciendo simplemente una rectificación registral, prevista en el art. 40 de la LH. No se ha de olvidar que en realidad lo que se está buscando, es un reconocimiento judicial de la propiedad o derecho real para el actor, así pues, resulta alambicado pretender que sea un medio más de reanudación del tracto, cuando sólo lo son en la actualidad el expediente notarial y la certificación administrativa para los entes públicos.

7. CONCLUSIONES.

A la vista del trabajo que se ha perfeccionado y mostrado, he de concluir que no ha sido una labor nada fácil debido a varias cuestiones que procedo a explicar a continuación.

Primeramente, la reanudación del tracto sucesivo interrumpido no tiene un recorrido legislativo amplio ni actualizado en España. Tanto el Reglamento Hipotecario como el Reglamento Notarial, se encuentran desfasados, legislando aún en día los antiguos procedimientos obsoletos de expediente de dominio y acta notoriedad, siendo ambos obviamente incompatibles con el expediente notarial presente. Así pues, tanto el promotor como el notario, no se bastan por sí solos con la regulación que proporciona la Ley Hipotecaria.

La Ley Hipotecaria 13/2015 del 24 de junio, ha tratado de desjudicializar e impulsar la jurisdicción voluntaria a través del notario. Pero el proceso, sigue siendo lento y excesivamente burocrático. Hay dos nuevos obstáculos, la exigencia de presentación al promotor del título de adquisición y la comparecencia, así como anuencia, de todos los afectados por el expediente que figuren en las inscripciones ante el fedatario público. Ambos problemas son bastante frecuentes y surgen como consecuencia de negocios jurídicos realizados, en un gran lapso tiempo, así como también debido a la oposición o fallecimientos de aquéllos titulares registrales o causahabientes suyos, que participaron en su momento de ellos. La falta de aportación del título, hace que no pueda arrancar el procedimiento de ninguna de las maneras, en cuanto a la falta de unanimidad de los interesados el camino correcto es el proceso declarativo, pero se produce un vacío legal, en el caso de que mueran algunos de esos afectados como ya sucede, en la resolución del 14 de abril de 2016 de la DGRN.

Como decía el notario Andrés Juez Pérez, es un proceso que se ha acabado “rejudicializando”.³⁰

Por otra parte, es indudable la falta de criterios unificados entre los Registros de la Propiedad Municipales y la Dirección General de los Registros y del Notariado, aunque es comprensible debido a las múltiples situaciones e interpretaciones tanto de los funcionarios de una entidad como los de la otra. También ocurre lo mismo entre los juristas y su

³⁰ *Principales Novedades Introducidas por la Ley 13/2015, de 24 junio, de Reforma de las Leyes Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario.* JUEZ PÉREZ, Andrés. 14, 2015, Revista CESCO de Derecho de Consumo, págs. 109-129.

doctrina. Este es otro de los agravios, provocados por la falta de profundización de esta materia por parte del legislador.

Otra cuestión, es la escasez de esclarecimiento de los conceptos, por ejemplo, el tercero de buena fe con inscripción a su favor, como resultado del expediente notarial de reanudación del tracto sucesivo del artículo 208 de la LH. Mi consideración personal, dista de equipararlo al tercero del artículo 32 de la LH, para mí este tercero está fuera del registro y su fin tratar de destruir presunción registral. El anterior tercero, ya ha accedido gracias a la reanudación del tracto.

Tampoco queda meridianamente claro, si las sentencias declarativas de dominio son realmente un medio de reanudación del tracto sucesivo. Sobre el papel, son un instrumento de rectificación de inexactitudes registrales independientes de la reanudación del tracto sucesivo, pero guardan un mismo fin, la concordancia de la realidad extrarregistral y la registral. Por lo tanto, la doctrina ha considerado en la resolución del 15 junio de 2016 de la DGRN, aceptar a regañadientes que si son demandados todos los titulares registrales o herederos y titulares intermedios será un “reanudación del tracto sucesivo impropia”.

En conclusión, aunque el trabajo de investigación es breve, he sido conciso a la hora de elegir a aquellas resoluciones y fuentes bibliográficas que he estimado mínimamente relevante e intuitivas para este tribunal académico.

8. BIBLIOGRAFÍA.

Resoluciones citadas y resumidas de la Dirección General de Registros y Notariado

- Resolución de 2 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado contra recurso interpuesto a la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 55.

<https://doctrina-administrativa.vlex.es/vid/principio-tracto-sucesivo-522243362>.

- Resolución del 25 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado contra recurso interpuesto a la calificación de la registradora de la propiedad de Valladolid nº6.

<https://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-direccion-general-de-los-registros-y-el-notariado-mayo-2018/>.

- Resolución del 21 de diciembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado contra recurso interpuesto a la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid nº21.

<https://www.iberley.es/resoluciones/resolucion-21-diciembre-2016-direccion-general-registros-notariado-recurso-interpuesto-contra-negativa-registradora-propiedad-madrid-n-21-inscribir-auto-recaido-expediente-dominio-n24924427>.

- Resolución del 24 de enero de 1994, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

<http://www.aranzadidigital.es>.

- Resolución del 9 de octubre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado contra recurso interpuesto a la calificación de la registradora de la propiedad de Torrijos (Toledo).

<http://www.aranzadidigital.es>.

- Resolución del 11 de agosto 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado contra recurso interpuesto a la calificación de la registradora de la propiedad de Valladolid nº5.

<https://www.notariosyregistradores.com/RESOLUCIONES/2006-AGOSTO.htm>.

- Resolución del 25 de junio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado contra recurso interpuesto a la calificación de la registradora de la propiedad de Almodóvar del Campo (Ciudad Real).

<https://www.notariosyregistradores.com/RESOLUCIONES/2014-JULIO.htm>.

- Resolución del 28 diciembre 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado contra recurso interpuesto a la calificación de la registradora de la propiedad de Chiclana de la Frontera (Cádiz).

<https://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-direccion-general-de-los-registros-y-el-notariado-enero-2019/>.

- Resolución del 10 abril 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado contra recurso interpuesto a la calificación de la registradora de la propiedad de Cocentaina (Alicante).

<https://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-direccion-general-de-los-registros-y-el-notariado-abril-2019/>.

- Resolución del 25 octubre 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado contra recurso interpuesto a la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid nº 3.

<https://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-direccion-general-de-los-registros-y-el-notariado-noviembre-2018/>.

- Resolución del 22 de marzo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado contra recurso interpuesto a la calificación de la registradora de la propiedad de Guadarrama-Alpedrete (Madrid).

https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-4710.

- Resolución del 28 de abril de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado contra recurso interpuesto a la calificación de la registradora de la propiedad de Lora del Río (Sevilla).

<https://www.boe.es/boe/dias/2016/06/06/pdfs/BOE-A-2016-5482.pdf>.

- Resolución del 1 de febrero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado contra recurso interpuesto a la calificación de la registradora de la propiedad El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife.

<https://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-direccion-general-de-los-registros-y-el-notariado-marzo-2019/>.

- Resolución del 14 de abril de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado contra recurso interpuesto a la calificación del registrador de la propiedad interino de Briviesca (Burgos).

https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2016-5305.

- Resolución del 16 junio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado contra recurso interpuesto a la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid nº27.

<https://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-dgrn-agosto-2015/>.

- Resolución de 1 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, contra recurso interpuesto a la calificación del registrador de la propiedad de Alicante n.º 3.

<https://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/por-meses/resoluciones-direccion-general-de-los-registros-y-el-notariado-junio-2017/>.

- Resolución de 3 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, contra recurso interpuesto a la calificación del registrador de la propiedad interino de Briviesca (Burgos).

<http://www.aranzadigital.es>.

- Resolución de 1 de abril de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, contra recurso interpuesto a la calificación del registrador de la propiedad de Colmenar Viejo n.º 1 (Madrid).

<https://www.notariosyregistradores.com/RESOLUCIONES/2013-ABRIL.htm>.

Libros, artículos y legislación de apoyo

CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, Buenaventura. *Comentarios a la legislación hipotecaria.* Tercera. Pamplona : Aranzadi, 1983. pág. 375 yss. Vol. V .

Cláusulas suelo ¿y ahora qué? **Pérez Cordón, Rubén.** 3, León : s.n., 2016, Revista Jurídica de la Universidad de León, pág. 100, nota 18.

CURIEL LLORENTE, Fernando. *Inmatriculación, reanudación del tracto sucesivo e inscripción de excesos de cabida.* [ed.] Centro de estudios registrales. Madrid : s.n., 2001. pág. 171 y ss.

DE COSSÍO Y CORRAL, Alfonso. *Instituciones de Derecho Hipotecario.* Madrid : Civitas, 1986.

DE LA RICA Y ARENAL, Ramón. *Comentarios a la reforma del Reglamento Hipotecario.* Madrid : s.n., 1948. pág. 298. Vol. I.

DE PABLO CONTRERAS, Pedro. *Curso de Derecho Civil.* Cuarta. Madrid : Colex, 2014. pág. 117. Vol. III.

Derecho y Opinión. Aspectos procesales del expediente de dominio. **OTEROS FERNÁNDEZ, Manuel.** 6, 1998, pág. 356.

El acta de notoriedad para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Cuestiones prácticas. **ROJAS MARTÍNEZ DEL MÁRMOL, Enrique.** Las Palmas de Gran Canaria : Notarios y Registradores, 8 de Mayo de 2014.

El expediente de dominio en el nuevo artículo 203 de la Ley Hipotecaria. **GONZÁLEZ LÓPEZ, Francisco Javier.** Fuensalida (Toledo) : Notarios y Registradores, 29 de Diciembre de 2015.

El expediente notarial para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido (art. 208 LH): una oportunidad desaprovechada. **TORRES ESCÁMEZ, Salvador.** 100-101, s.l. : Consejo General del Notariado, 2016-2017, Revista Jurídica del Notariado.

El sistema inmobiliario registral a la luz de la Ley 13/2015, de 24 de junio: ¿ Nuevos principios hipotecarios? **JEREZ DELGADO, Carmen.** 2016, Revista de Derecho Civil, Vol. III, págs. 5-6.

Expedientes de Dominio. **ABEJÓN, Julián.** 234, Noviembre de 1947, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, pág. 673.

FERNÁNDEZ GREGORACI, Beatriz. *Legitimación posesoria y legitimación registral: algunos supuestos de aplicación.* Madrid : Centro de Estudios Registrales, 2002.

FORERO SAN MARTÍN, Alejandro. *Expediente de Reanudación del Tracto Sucesivo Interrumpido.* Registradores de Madrid. Madrid : s.n., 2019. pág. 19, Ponencia.

GARCÍA GARCÍA, Javier. *La reanudación del tracto sucesivo registral.* Universidad de Almería. Almería : s.n., 2009. pág. 462.

GOMÁ LANZÓN, Fernando. *Jurisdicción voluntaria notarial: estudio práctico de los nuevos expedientes en la Ley de la Jurisdicción Voluntaria, Ley Hipotecaria y Ley de Navegación Marítima.* s.l. : Aranzadi, 2015. págs. 1197-1208.

JIMÉNEZ CLAR, Antonio. Algunas consideraciones sobre el título de adquisición en el expediente notarial del dominio. [aut. libro] **Juan Antonio GARCÍA GARCÍA, Luis Javier ARRIETA SEVILLA y María Elena SÁNCHEZ JORDÁN.** *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales.* Primera. Pamplona : Aranzadi, 2018, pág. 425.

JIMÉNEZ GALLEGO, Carlos. *La nueva coordinación realidad-catastro-registro: comentario jurídico a la Ley 13/2015, de 24 de junio.* Primera. s.l. : Tirant Lo Blanch, 2016. pág. 61.

La protección del usuario registral a través de la reforma de los principios registrales. **SABORIDO SÁNCHEZ, Paloma.** 4, Málaga : s.n., Octubre-Diciembre de 2017, Revista de Derecho Civil, Vol. IV, pág. 113.

LACRUZ BERDEJO, José Luis; SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís; LUNA SERRANO, Agustín. *Elementos de Derecho civil III bis: Derecho inmobiliario registral.* Dykinson, 2001.

MARTÍN RUIZ, Abelardo. Comentario al Título VI: artículo 208. [aut. libro] **DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés.** *Comentarios a Ley Hipotecaria.* Segunda. Pamplona : Aranzadi, 2016, pág 1649.

MARTÍN RUIZ, Abelardo. Comentario al Título VI: artículo 208. [aut. libro] **DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés.** *Comentarios a Ley Hipotecaria.* Segunda. Pamplona : Aranzadi, 2016, págs. 1656-1657.

MARTÍN RUIZ, Abelardo. Comentario al Título VI: artículo 208. [aut. libro] **DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés.** *Comentarios a Ley Hipotecaria.* Segunda. Pamplona : Aranzadi, 2016, págs. 1659-1660.

MARTÍN RUIZ, Abelardo. Comentario al Título VI: artículo 208. [aut. libro]
DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés. *Comentarios a Ley Hipotecaria.* Segunda. Pamplona : Aranzadi, 2016, pág 1667.

OLIVA IZQUIERDO, Antonio Manuel. *La nueva coordinación Registro-Catastro.* Madrid : Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2016. pág. 184.

PEÑA Y BERNALDO DE QUIRÓS, Manuel. *Derechos reales. Derecho hipotecario.* [ed.] Centro de Estudios Registrales. Tercera. Madrid : s.n., 1999. pág. 495 y ss. Vol. II.

Principales Novedades Introducidas por la Ley 13/2015, de 24 junio, de Reforma de las Leyes Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario. **JUEZ PÉREZ, Andrés.** 14, 2015, Revista CESCO de Derecho de Consumo, págs. 109-129.

ROCA SASTRE, Ramón María y ROCA SASTRE MUNCUNILL, Luís. *Derecho Hipotecario.* Novena. s.l. : Bosch, 1997. págs. 338-339. Vol. IV.

RODRÍGUEZ OTERO, Lino. *Elementos de Derecho Hipotecario: Ajustado al nuevo programa de Notarías.* Quinta. Barcelona : Bosch, 2016. pág. 483.

SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier y SÁNCHEZ CALERO ARRIBAS, Blanca. *Manual de Derecho Inmobiliario Registral.* Quinta. s.l. : Tirant Online, 2017.

SANZ FERNÁNDEZ, Ángel. *Comentarios a la Nueva Ley Hipotecaria.* Madrid : Reus, 1945. pág. 476.