

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR011015

RESOLUCIÓN de 23 de diciembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por la que se deniega la inscripción de un expediente notarial para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

(BOE de 22 de enero de 2021)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Acta notarial para la reanudación del tracto sucesivo. Intervención del titular registral.

No hay verdadera interrupción del tracto cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos, doctrina registral elevada a rango legal por la Ley 13/2015. Se justifica entonces una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una **interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto**, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del documento calificado, puede accederse a la inscripción.

Se produce interrupción del tracto cuando existen varios títulos pendientes de inscripción, de ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es documentar y aportar el título de adquisición. En el presente caso, no constan documentadas públicamente dos transmisiones efectuadas hasta la mercantil que alega la titularidad actual de las participaciones indivisas; no habiendo adquirido dicha mercantil directamente del titular registral o de sus herederos, resulta procedente la tramitación del expediente de reanudación. No contempla la ley ninguna limitación para acudir al mismo por razón de la antigüedad de los títulos de dominio o de la mayor o menor dificultad para su documentación pública.

La **correcta citación a titulares registrales** es objeto de calificación por el registrador, pues resulta una exigencia que deriva, en el caso del titular registral, de la Ley Hipotecaria y de la Constitución Española. La necesaria y oportuna calificación registral de este requisito ha sido constantemente reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, incluso en la regulación anterior del expediente de dominio judicial para la reanudación del tracto. La calificación registral en estos casos exige comprobar la observancia en el procedimiento seguido de los trámites establecidos en beneficio de los titulares registrales, a fin de evitar que sufran éstos en el mismo Registro las consecuencias de una eventual indefensión procesal. A tal efecto, debe rechazarse el proceder seguido en este expediente, ya que no resultan admisibles los intentos de notificación efectuados con anterioridad al inicio del expediente de reanudación del tracto y con posterioridad a su terminación, y, sin embargo, omitir en el curso del mismo la esencial notificación prescrita en la Ley Hipotecaria.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 3, 20, 40, 198, 203 y 208.

En el recurso interpuesto por don C. L. R., en nombre y representación de Inversiones y Negocios CLR 41 S.L., contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sanlúcar de Barrameda, don Nicolás Rodríguez Morazo, por la que se deniega la inscripción de un expediente notarial para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Hechos

I

Mediante acta otorgada en Sevilla, el 10 de octubre de 2019, ante el notario don José Javier Muñoz Layos, número 2.954 de protocolo, se documenta el procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de las fincas registrales 31.670 y 31.700/20 del término de Sanlúcar de Barrameda, que figuran inscritas en el Registro en cuanto a una quinta parte a favor de don P. B. G. Se acompaña acta de notificación y requerimiento otorgada ante don Alberto Moreno Ferreiro, notario de Sevilla, el 12 de marzo de 2020, número 597 de protocolo.

II

Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, es objeto de calificación negativa con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Hechos

Se presenta en esta Oficina expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido sobre una quinta parte indivisa de las fincas registrales 31.670 y 31.700/20 del término de Sanlúcar de Barrameda, tramitado por el notario de Sevilla don José Javier Muñoz Layos el día diez de octubre de dos mil diecinueve; conforme al artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en el que se declara como titular del dominio de las referidas participaciones indivisas a la compañía mercantil Inversiones y Negocios CLR 41 S.L.U., solicitando la inscripción a su favor en los correspondientes folios registrales.

De dicho expediente resultan las siguientes circunstancias:

1º La quinta parte indivisa de las referidas fincas figura inscrita a favor de don P. B. G., teniendo la última inscripción de dominio menos de treinta años de antigüedad, concretamente el día veinticuatro de octubre de dos mil once.

2º Se incorpora documento privado de compraventa de fecha veintisiete de febrero de dos mil diecinueve en el que la compañía mercantil Moregest 2011, S.L. vende las participaciones objeto del expediente a la entidad Inversiones y Negocios CLR 41, S.L.U. En dicho documento el representante de la entidad vendedora manifiesta que adquirió las participaciones indivisas a don P. B. G. por contrato privado de fecha doce de marzo de dos mil dieciocho, que no consta en el expediente.

3º Se incorpora al expediente Acta de requerimiento del notario de Sevilla don Santiago Soto Díaz, cuya última diligencia expresa lo siguiente: "A las diecinueve horas y quince minutos del día diecinueve de septiembre de dos mil diecinueve, me persono, yo el Notario, en el lugar indicado en el acta, en esta ciudad, en calle (...), donde me recibe quien dice ser el requerido y llamarse don P. B. G. A dicho señor le expongo mi condición de Notario y el objeto de mi presencia, tras lo cual se niega a recibir la cédula de notificación del acta, y me manifiesta que en todo caso él pasará por mi despacho profesional a informarse del asunto objeto del acta, Tras ello, al surtir la negativa el mismo efecto que la notificación conforme a lo previsto en el art. 203 del reglamento Notarial, doy por cerrada la presente acta...".

4º Así mismo se ha portado como documento complementario Acta de Notificación y Requerimiento autorizada por el Notario de Sevilla don Alberto Moreno Ferreiro el día doce de marzo de dos mil veinte, número 597 de protocolo y a la vista del contenido de la misma no resulta que se haya dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 208.4 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho:

1º No resulta del expediente que se haya cumplido lo establecido en el artículo 208 regla 4ª de la Ley Hipotecaria. Del acta de requerimiento no puede inferirse que el titular registral haya tenido conocimiento del contenido del expediente ni que haya prestado su consentimiento, y no puede entenderse aplicable el artículo 203 del Reglamento Notarial ya que como legislación especial es preferente el artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

2º Dadas las fechas de la última inscripción de dominio y de las sucesivas transmisiones, no es el expediente objeto de calificación el cauce adecuado para obtener la inscripción del dominio a favor del promotor. Se trata de un contrato privado entre dos sociedades de fecha veintisiete de febrero de dos mil diecinueve que puede ser elevado a público por los representantes de las mismas, y del contrato de compraventa suscrito por el titular registral cuya inscripción de dominio es de fecha veinticuatro de octubre de dos mil once y que en caso de negarse al otorgamiento de la escritura de elevación a público puede acudir a la vía judicial. El expediente de dominio es un medio excepcional de obtener la inscripción para el caso de extraordinaria dificultad en la obtención de los títulos públicos, y no estamos en ese supuesto. La normativa que lo regula es de interpretación restrictiva. Practicar la inscripción del documento objeto de calificación iría en contra de los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria sobre la exigencia de titulación pública, y artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria sobre la necesidad de consentimiento del titular registral o en su defecto resolución judicial para rectificar asiento.

Artículos 1, 2, 3, 40, 82 y 208 de la Ley Hipotecaria.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de noviembre de 2.018.

Vistos los preceptos invocados, y en virtud de lo anteriormente expresado, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador que suscribe,

Acuerda:

Denegar la inscripción solicitada conforme a lo anteriormente expuesto.

Contra esta calificación (...)

Sanlúcar de Barrameda a dos de septiembre de dos mil veinte.

El registrador.

Fdo.: Nicolás Rodríguez Morazo.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Nicolás Rodríguez Morazo registrador/a de Registro Propiedad de Sanlúcar de Barrameda adiados de septiembre del año dos mil veinte.».

III

Don C. L. R., en nombre y representación de Inversiones y Negocios CLR 41 S.L., interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 15 de septiembre de 2020 que tuvo entrada en el citado Registro el día 24 de septiembre, en el que alega lo siguiente:

«Hechos:

I. El expediente de dominio de reanudación de tracto se plantea en relación a una quinta parte indivisa de dos fincas registrales numeras 31670 y 31700/20 del Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda y de dicho termino municipal, que figuran inscrita a nombre de Don P. B. G.

II. La entidad promotora del expediente alude como título a un contrato privado de compraventa a la entidad mercantil MOREGEST 2011 SL, quien a su vez adquirió la referida quinta parte indivisa en un contrato privado de compraventa a todos los hermanos B. G., ambos contratos constan unidos a la escritura de expediente de dominio

III. Don P. B. G., si bien, firma el contrato de compraventa a la mercantil MOREGEST 2011 SL, no compareció en la firma de escritura de compraventa, que en elevación de dicho contrato formalizaron el resto de los hermanos B. G. a favor de MOREGEST 2011 SL, quien es dueña de cuatro quintas partes indivisas de las fincas, posteriormente a la firma de dicha escritura de venta la mercantil MOREGEST 2011 SL, transmitió la mercantil INVERSIONES Y NEGOCIOS CLR 41 S.L.U, la quinta parte de las fincas referidas según consta en el expediente de dominio

IV. La última inscripción de dominio, de las fincas objeto del expediente es de hace menos de 30 años, por lo que en la tramitación del expediente, se ha requerido al señor B. G. por el promotor en dos ocasiones, mediante sendas actas notariales de requerimiento, una de ellas de Don Santiago Soto Díaz, Notario de Sevilla, previa a la tramitación del expediente y otra complementaria de Don Alberto Moreno Ferreiro, también Notario de Sevilla, que han sido aportadas al Registro y cuyas copias se unen, para que se manifestara a favor o en contra del procedimiento en cuestión, teniendo las dos actas por practicadas por los notarios actuantes, y estando por lo tanto el propietario de las participaciones indivisas de las fincas notificado, el señor B. G. no se ha manifestado en ningún sentido desfavorable a que se instara el expediente y el dominio de la quinta parte indivisa de las fincas antes referidas a favor de la entidad promotora del expediente.

La primera de dichas actas no fue entregada al señor B. G. por el Notario, quien habiéndole notificado en el domicilio del mismo el motivo de la actuación y el contenido del acta, rehusó la recogida del acta. La notificación del segundo acta fue entregada a un familiar del propietario en el domicilio del mismo, por ausencia de este.

V. Así mismo consta en la escritura del expediente de dominio cuyo testimonio se une que ha sido publicada en BOE la formalización de este expediente sin que haya habido oposición alguna a la misma.

VI. Se unen a este documento, la copia autorizada de la escritura de expediente de dominio y las actas de notificación que se han realizado al titular registral de las fincas

A estos hechos le son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Artículo 66 y 324 de la Ley Hipotecaria, disponen que las calificaciones negativas de los registradores podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado

II. Tiene legitimación suficiente el abajo firmante para la interposición del presente recurso en la representación que ostenta en la medida que la entidad a la que representa es la promotora del expediente

III. Artículo 208.1 de la Ley Hipotecaria en cuanto a la tramitación del expediente de dominio de reanudación de tracto sucesivo

IV. En cuanto la necesidad de la notificación del titular registral para que comparezca personalmente en el expediente, entiende esta parte que se ha cumplido con lo dispuesto en el artículo 208.2.4 de la Ley Hipotecaria, por cuanto que se ha notificado en dos ocasiones al titular registral, y en ambos casos de forma personal en el domicilio del titular registral: una de ellas mediante el acta notarial previa a la interposición del expediente de dominio, realizada por el Notario de Sevilla, Don Santiago Soto Díaz, y otra la realizada como documento complementario y para la subsanación del defecto de la calificación del Registrador, realizada por el Notario de Sevilla, Don Alberto Moreno Ferreiro, a los efectos de que manifestara lo que a su derecho tuviera a bien contra la tramitación de este expediente sin que se hubiera posicionado de ninguna forma contra el mismo

V. Dice la Res 22/03/2018, de la Dirección General que la citación y no oposición del titular registral es el trámite fundamental, en la tramitación de este tipo de expedientes, y como ya se ha explicado en este caso se ha notificado en dos ocasiones al propietario de las participaciones indivisas de las fincas, la tramitación del expediente, indicándole el promotor del expediente, indicándole el título alegado y todas las cuestiones relativas al mismo y en ningún momento se posicionó en contra

VI. Así mismo se deja constancia de que después de haber estado en dos ocasiones dos Notarios distintos procediendo a notificar al titular registral el procedimiento tramitado con todas las cuestiones que a su derecho pudieran afectar, se ha procedido a la publicación del mismo en el BOE

Por lo expuesto;

Suplico a ese organismo, que tenga por presentado este escrito y sus documentos adjuntos, en tiempo y forma, los admita, y en su virtud, tenga por formalizado el recurso contra la calificación defectuosa del Registrador de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda en relación con el expediente de dominio, protocolo 2954/2019 del Notario de Sevilla, Don José Javier Muñoz Layos, y en virtud de las alegaciones contenidas en este documento, se proceda a inscribir la titularidad de la quinta parte indivisa de las fincas registrales 31670 y 31700/20 del Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda y de dicho termino municipal a favor de la mercantil INVERSIONES Y NEGOCIOS CLR 41 S.L.U».

IV

El registrador de la propiedad de Sanlúcar de Barrameda, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 20, 40, 198, 203 y 208 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 y 23 de octubre de 2014, 14 de abril de 2016, 28 de abril de 2016, 23 de mayo de 2016, 3 de enero de 2017, 1 de junio de 2017, 18 de octubre de 2017 y 22 de marzo de 2018.

1. Presentada un acta notarial para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido respecto a la quinta parte indivisa de dos fincas, el registrador deniega la inscripción porque no resulta del expediente la intervención del titular registral, prevista en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, prestando su consentimiento; y, por entender, que no existe interrupción del tracto, procediendo la elevación a público de los documentos privados en los que constan las dos últimas transmisiones.

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este expediente:

- Una quinta parte de las fincas 31670 y 31700/20 se encuentra inscrita a favor de don P. B. G., según las inscripciones décima y sexta, respectivamente, de fecha 24 de octubre de 2011.
- La entidad Moregest 2011 S. L. transmitió en documento privado de fecha 27 de febrero de 2019 dicha quinta parte a la entidad promotora del expediente, Inversiones y Negocios CLR 41 S.L.
- Según se manifiesta en dicho documento privado, don P. B. G. transmitió en documento privado, fechado el 12 de marzo de 2018, la citada quinta parte a la mercantil Moregest 2011 S. L.

2. Procede comenzar haciendo referencia a la procedencia del expediente de reanudación del tracto para lograr la inscripción, que es el segundo defecto que señala el registrador en su calificación.

El registrador considera que, dadas las fechas de la última inscripción y de las sucesivas transmisiones, el expediente de reanudación del tracto no es procedente, debiendo elevarse a público los dos documentos privados que documentan las transmisiones efectuadas.

Como se ha reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado, no hay verdadera interrupción del tracto cuando los promotores adquirieron del titular registral o de sus herederos (cfr. resoluciones 18 de marzo de 2000, 17 de febrero de 2012, 2 y 23 de octubre de 2014).

Esta doctrina, además, ha sido elevada a rango legal por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que da nueva redacción al artículo 208 de la Ley Hipotecaria cuya regla primera prevé que «no se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor haya de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos».

Además de esta previsión expresa, debe partirse de la doctrina reiterada de ese Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») en virtud de la cual el expediente para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (antes judicial) es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por una triple razón: a) Porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), la resolución de dicho procedimiento puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias; b) Porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento, y de ahí que el propio artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios, y c) Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se posibilita la inscripción en virtud de un procedimiento que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado y que en tal procedimiento puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1218 y 1225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 201, reglas 3.ª y 4.ª, de la Ley Hipotecaria).

Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.).

Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del documento calificado, puede accederse a la inscripción.

3. Como se afirmó en las resoluciones de 2 y 23 de octubre de 2014, se considera que se produce interrupción del tracto cuando existen varios títulos pendientes de inscripción, de ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es documentar y aportar el título de adquisición.

En el presente caso, no constan documentadas públicamente dos transmisiones efectuadas hasta la mercantil que alega la titularidad actual de las participaciones indivisas; por lo que, no habiendo adquirido dicha mercantil directamente del titular registral o de sus herederos, resulta procedente la tramitación del expediente de reanudación por aplicación de lo dispuesto en la regla primera del artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

A pesar de las razonables consideraciones del registrador sobre la excepcionalidad de este procedimiento, lo cierto es que no contempla el precepto legal ninguna limitación para acudir al mismo por razón de la antigüedad de los títulos de dominio o de la mayor o menor dificultad para su documentación pública.

Por lo tanto, este defecto de la nota de calificación no puede mantenerse y debe estimarse el recurso en este punto.

4. En cuanto al primero de los defectos señalados en la calificación, se refiere a la falta de comparecencia del titular registral citado en el expediente.

De la regulación contenida en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria se destaca como trámite esencial del procedimiento la intervención del titular registral según la inscripción vigente en el Registro.

Así, se dispone en los puntos 3º y 4º de la regla segunda: «3ª Junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar (...). 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».

En el caso de este recurso, consta como documentación incorporada al acta del expediente de reanudación del tracto, acta de requerimiento otorgada con anterioridad al inicio de dicho expediente, de fecha 17 de septiembre de 2019, de la que resulta que se requiere a don P. B. G. «a los efectos de que se avenga a reconocer a como propietarios de los inmuebles antes dichos en la proporción de cuatro quintas partes a Moregest 2011, S. L. y una quinta parte a Inversiones y negocios CLR 41 S.L.U. De forma que de no manifestar nada en contra a esta acta se entenderá por las entidades requirentes que da su conformidad a lo requerido».

Consta en esta última acta diligencia de fecha 19 de septiembre de 2019 de la que resulta que don P. B. G. se niega a recibir la cédula de notificación.

Durante la tramitación del expediente de reanudación del tracto, no consta diligencia de notificación ni intervención alguna del titular registral, don P. B. G. Esto, no obstante, el notario autorizante concluye el acta reconociendo como titular del dominio de la quinta parte indivisa de las fincas objeto de este expediente, por título de compraventa, a la mercantil Inversiones y Negocios CLR 41 S. L. U.

Es destacable que ni siquiera consta documentada en el expediente, la transmisión de don P. B. G. a Moregest 2011 S. L., entidad de la que adquirió la mercantil promotora del expediente.

Con posterioridad a la finalización del expediente consta otra acta de notificación y requerimiento otorgada ante don Alberto Moreno Ferreiro, notario de Sevilla, el 12 de marzo de 2020, número 597 de protocolo. En dicha acta consta que se entrega cédula a don S. B. G., hermano del requerido, transcurriendo el plazo concedido sin la comparecencia de don P. B. G.

5. La correcta citación a titulares registrales es objeto de calificación por el registrador, pues resulta una exigencia que no sólo deriva, en el caso del titular registral, de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 24 de la Constitución Española, sino específicamente, para titular registral, de la regla segunda del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, antes transcrita.

La necesaria y oportuna calificación registral de este requisito ha sido constantemente reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, incluso en la regulación anterior del expediente de dominio judicial para la reanudación del tracto (cfr. Resoluciones de 13 de noviembre de 2012 y 26 de marzo, 30 de abril y 21 de octubre de 2014 o 29 de abril de 2015, entre otras).

Como afirmaba la resolución de 2 de junio de 2001, la calificación registral en estos casos exige «la comprobación de la observancia en el procedimiento seguido de los trámites establecidos en beneficio de los titulares registrales, a fin de evitar que sufran éstos en el mismo Registro las consecuencias de una eventual indefensión procesal (cfr. artículos 24 de la Constitución y 100 del Reglamento Hipotecario)».

A tal efecto, debe rechazarse el proceder seguido en este expediente, ya que no resultan admisibles los intentos de notificación efectuados con anterioridad al inicio del expediente de reanudación del tracto y con posterioridad a su terminación, y, sin embargo, omitir en el curso del mismo la esencial notificación prescrita en la regla 3.ª del artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

6. A ello cabe añadir que en el primer intento (antes de iniciarse el procedimiento) el titular registral rechazó expresamente recibir la notificación y en el segundo (ya concluido el procedimiento), fue recogida por un familiar por ausencia del interesado.

Según dispone la regla tercera del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, «Si los citados comparecieran y así lo convinieran unánimemente en virtud de acta firmada por el Notario junto con todos los interesados, se extenderá la inscripción del título del solicitante, si fuera procedente». Y la regla cuarta añade que «si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el Notario dará por conclusas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente con expresión de la causa en que se funde. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que no hubieran comparecido o se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca».

Por tanto, en el supuesto que nos ocupa, pretendiéndose la cancelación de una inscripción de dominio de menos de treinta años de antigüedad, falta la comparecencia y consentimiento del titular registral.

No pueden acogerse las alegaciones del recurrente relativas a que dicho titular (extemporáneamente notificado, fuera del procedimiento) no se ha manifestado desfavorablemente, pues tratándose de una inscripción de menos de treinta años de antigüedad no es ello suficiente, conforme a las previsiones legales transcritas, sino que expresamente se exige su comparecencia y conformidad en el expediente.

Lo mismo cabe decir respecto al edicto publicado en el Boletín Oficial del Estado, además de que como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 22 de marzo de 2018) no puede equipararse un anuncio genérico a cualquier perjudicado con la notificación al titular.

Por todo lo expuesto, la calificación debe confirmarse en este punto y el recurso desestimarse.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en cuanto al segundo defecto y desestimarlos en cuanto al primero, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 23 de diciembre de 2020. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.