

Master en Abogacía por la Universidad de León.

Facultad de Derecho Universidad de León.

2º CURSO

EL TRACTO SUCESIVO REGISTRAL: PROBLEMAS ACTUALES.

SUCCESSIVE TRACT. CURRENT PROBLEMS.



universidad
de león

Realizado por la alumna D^a MIRIAM VALLE ESCANCIANO.

Tutorizada por la profesora Dra. HELENA DÍEZ GARCÍA

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| ÍNDICE DE ABREVIATURAS | 3 |
| 1.- ABSTRACT Y RESUMEN DEL TRABAJO. | 5 |
| 2.- OBJETO DEL TRABAJO. | 7 |
| 3.- METODOLOGÍA. | 8 |
| 4.- CONCEPTUALIZACIÓN DEL PRINCIPIO DEL TRACTO SUCESIVO. | 9 |
| 4.1 <i>Planteamiento.</i> | 9 |
| 4.2 <i>Diferentes visiones de la DGRN sobre el tracto sucesivo.</i> | 10 |
| 4.3 <i>Efectos del tracto sucesivo.</i> | 13 |
| 5.- ARTÍCULO 24 DE LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA EN RELACIÓN CON EL PRINCIPIO REGISTRAL DEL TRACTO SUCESIVO. | 15 |
| 5.1 <i>Procedimiento judicial y extrajudicial.</i> | 17 |
| 5.2 <i>Vía de apremio.</i> | 19 |
| 5.3 <i>Anotación preventiva de demanda.</i> | 20 |
| 5.4 <i>Inscripción de sentencias firmes.</i> | 23 |
| 5.5 <i>Procedimiento de inmatriculación.</i> | 25 |
| 5.6 <i>Otros supuestos particulares.</i> | 26 |
| 6.- EJECUCIÓN JUDICIAL SOBRE BIENES HIPOTECADOS. | 30 |
| 6.1 <i>Ejecución extrajudicial de hipoteca.</i> | 30 |
| 6.2 <i>Ejecución sobre bienes hipotecados.</i> | 31 |
| 7.- REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO. PROCEDIMIENTO PARA REGULARIZAR EL TRACTO SUCESIVO CONFORME A LA LEY 13/2015 DE 24 DE JUNIO EN VIGOR DESDE EL 1 DE NOVIEMBRE DE 2015. | 37 |
| 7.1 <i>La nueva regulación de la Ley 13/2015 de 24 de junio en vigor desde el 1 de noviembre de 2015.</i> | 37 |
| 7.2 <i>Procedimiento para regularizar el tracto sucesivo.</i> | 40 |
| 8.- CONCLUSIONES. | 45 |

| | |
|---|-----------|
| 9.- BIBLIOGRAFÍA..... | 48 |
| ANEXO DE RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTROS Y DEL NOTARIADO..... | 50 |
| ANEXO DE JURISPRUDENCIA..... | 53 |

ÍNDICE DE ABREVIATURAS

| | |
|-------------|--|
| CE | Constitución Española de 27 de diciembre de 1978 |
| CC | Código Civil, Real Decreto de 24 de julio de 1988 |
| LH | Ley Hipotecaria, Decreto de 8 de febrero de 1946 |
| RH | Reglamento Hipotecario, Decreto de 14 de febrero de 1947 |
| LEC | Ley de Enjuiciamiento Civil, Ley núm. 1/2000, de 7 de enero |
| LECr | Ley de Enjuiciamiento Criminal, Real Decreto de 14 de septiembre de 1882 |
| LGT | Ley 58/2003, de 17 de diciembre General Tributaria |
| RGR | Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, Reglamento General de Recaudación |
| DGRN | Dirección General de los Registros y del Notariado |
| RDL | Real Decreto Legislativo |
| DF | Disposición Final |
| DT | Disposición Transitoria |
| DD | Disposición Derogatoria |
| TC | Tribunal Constitucional |
| TS | Tribunal Supremo |

| | |
|------------------|--|
| TSJ | Tribunal Superior de Justicia |
| TJUE | Tribunal de Justicia de la Unión Europea |
| AP | Audiencia Provincial |
| art./arts | Artículo/s |

1.- ABSTRACT Y RESUMEN DEL TRABAJO.

Los principios hipotecarios son la base del sistema inmobiliario y, entre ellos, se encuentra el principio de tracto sucesivo, que establece la continuidad de las titularidades intermedias entendiendo que cada título y cada titular tienen un asiento registral. En concreto el art. 20 de la LH manifiesta, que para inscribirse o anotarse 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.

En la actualidad, esta continuidad de titulares provoca diversos problemas, sobre todo, en lo que atañe a la falta de titularidades intermedias a la hora de inscribir un título. Para solucionarlo, nuestro Ordenamiento Jurídico regula un mecanismo extrajudicial para poder subsanar este defecto, ahora regulado por la ley 13/2015 de reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la ley de Catastro Inmobiliario, que ha otorgado esta competencia a los Notarios.

Además, el principio del tracto sucesivo se encuentra íntimamente relacionado con el art. 24 de la CE, al tratarse de una garantía para que el titular registral no sufra en el Registro las consecuencias de una indefensión judicial. Incluso, esta garantía se extiende a los colindantes de los bienes o a los terceros poseedores, entre otros posibles afectados por procedimientos en los que pueden no haber participado.

Por último, en este trabajo abordo la cuestión de la ejecución judicial sobre bienes hipotecados; en concreto, se analiza el decreto de adjudicación y las manifestaciones que conlleva. Además, se aborda la problemática que conlleva la cancelación de las cargas posteriores y sus excepciones.

Palabras clave: registral, tracto sucesivo, título, reanudación.

Mortgage principles are the basis of the real estate system and among them is the principle of successive tract, which establishes the continuity of intermediate ownership, understanding that each title and each owner have a registration. Specifically, art. 20 of the LH declares that, in order to register or register titles for which the domain and other real rights over real estate are declared, transmitted, imposed, modified or extinguished, it must first be recorded or recorded the right of the person granting or Whose name is granted the referred acts.

At present, this continuity of headlines causes a number of problems, especially as regards the lack of intermediate entitlements when instituting a title. In order to solve it, our Legal Order regulates an extrajudicial mechanism to be able to remedy this defect, now regulated by the law 13/2015 of reform of the Mortgage Law and the consolidated text of the Real Estate Cadastre law, which has granted this competence to Notaries.

In addition, the principle of the successive tract is closely related to art. 24 of the EC, since it is a guarantee that the registry holder will not suffer the consequences of judicial indefensibility in the Registry. This guarantee also extends to those adjacent to the property or third-party owners, among other possible affected by procedures in which they may not have participated.

Finally, in this work I address the question of judicial enforcement of mortgaged property; In particular, it analyzes the award decree and the manifestations that it entails. In addition, it addresses the problems that entail the cancellation of subsequent charges and their exceptions.

Keywords: registry, successive tract, title, resumption.

2.- OBJETO DEL TRABAJO.

El presente trabajo tiene como objeto conocer mejor el ámbito registral, y en concreto, el principio de tracto sucesivo, debido a la problemática que conlleva, puesto que nos informa que para la inscripción de un título es necesario que el disponente del derecho cuya inscripción se solicita registrar tenga inscrita su titularidad, o en caso de tratarse de un gravamen, que el constituyente sea el titular registral, y en caso de su ejecución, que haya sido comprendido en el proceso dentro del cual se ejecuta dicho gravamen.

Sin embargo, ¿qué ocurre cuando no existen titularidades intermedias, y por tanto no se cumple el principio del tracto sucesivo? Pues bien, el ordenamiento jurídico establece un mecanismo para subsanar esta falta de continuidad, a través del procedimiento de reanudación del tracto sucesivo.

Por lo tanto los objetivos concretos de este trabajo pueden esquematizarse de esta manera:

- 1.- Ofrecer una visión global del tracto sucesivo.
- 2.- Asimilar nuevos conceptos.
- 3.- Conocer los problemas jurídicos que surgen en materia registral.
- 4.- Analizar la actuación por parte de los registradores ante problemas presentados por falta de tracto sucesivo.
- 5.- Obtener de una serie de conocimientos en relación con los elementos definitivos registrales.
- 6.- Analizar de la inscripción de decretos de adjudicación o de anotaciones preventivas, y las consecuencias que conlleva desde una visión del principio registral del tracto sucesivo.
- 7.- Obtener de una visión general de lo que supone el Registro de la Propiedad, y su ámbito de aplicación.

3.- METODOLOGÍA.

Para la realización de un trabajo se ha seguido un método de investigación jurídica.

El proceso llevado a cabo para la realización de este trabajo comienza con la elección de un tema. Una vez seleccionado el tema del Derecho Civil, tras haber elegido una tutora, la Dra. Helena Díez García, se ha procedido a la búsqueda de un tema actual y de interés, el tracto sucesivo registral.

En segundo lugar, se procedió a la recopilación de fuentes de información. Con ayuda de la tutora se seleccionaron los manuales, monografías, libros colectivos, revistas, páginas web, informes, legislación, jurisprudencia y resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado para el estudio del tracto sucesivo. Respecto a la jurisprudencia, se han utilizado las sentencias del TC y del TS de mayor relevancia en la materia y que han sido también seleccionadas por la doctrina manejada para la elaboración de este trabajo. También se ha utilizado jurisprudencia menor de las AP, por el interés que suscita, debido a su discrepancia en algunos temas con los pronunciamientos del TC y del TS.

Respecto a las resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado, se han utilizado las resoluciones que han creado una doctrina.

En tercer lugar, ya recopilada la información necesaria para la comprensión y conocimiento del tema a tratar, se procedió al análisis, selección y organización de dicha información.

En último lugar, se procedió a la redacción del trabajo, de acuerdo con los criterios establecidos en el reglamento del trabajo fin de máster.

En todo este proceso de elaboración del trabajo fin de grado ha sido determinante la continua ayuda de la Dra. Helena Díez García.

4.- CONCEPTUALIZACIÓN DEL PRINCIPIO DEL TRACTO SUCESIVO.

4.1 Planteamiento.

Nuestro CC, en el título VIII, titulado “*El registro de la Propiedad*”, en un capítulo único, hace mención al derecho hipotecario en los artículos 605 al 608. En concreto, el art. 605 establece la finalidad del registro de la propiedad: “*el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles*”.

El derecho registral propiamente dicho en el CC, se reduce a tres normas de principio y a una remisión genérica a la LH en el art. 608: “*para determinar los títulos sujetos a inscripción o anotación, la forma, efectos y extinción de las mismas, la manera de llevar el Registro y el valor de sus asientos, se estará a lo dispuesto en la Ley hipotecaria*”.

Por tanto, en nuestro ordenamiento jurídico, además de los preceptos señalados del Código Civil hay que hacer mención, por un lado al Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la LH y, por otro lado, al Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el RH.

En el ordenamiento español, los principios hipotecarios son por tradición los criterios básicos que conforman el sistema de publicidad jurídica inmobiliaria¹. Se trata de reglas generales formuladas bien directamente en nuestra legislación hipotecaria o bien obtenidas por inducción de sus preceptos y que permiten dar a conocer sus líneas esenciales; es decir, lo que podríamos denominar “fuerzas-ideas” de nuestro ordenamiento registral². Entre esos principios, cabe mencionar el de tracto sucesivo configurado en el art. 20 de la LH.

Por regla general, cada título y cada titular tienen un asiento registral. Como excepción a esta regla general, hay que mencionar el tracto sucesivo abreviado o tracto sucesivo comprimido, que cabe definir como un mecanismo registral que excepciona el

¹ Los principios hipotecarios del ordenamiento registral español son: principio de publicidad, de legalidad, de rogación, de especialidad, de tracto sucesivo, de prioridad, de preclusión, de legitimación, y por último el de fe pública registral.

² LACRUZ BERDEJO, José Luis; SANCHO REBUDILLA, Francisco de Asís; LUNA SERRANO, Agustín; DELGADO ECHEVARRÍA, Jesús; RIVERO HERNÁNDEZ, Francisco; RAMS ALBESA, Joaquín; *III bis Derecho Inmobiliario Registral*; Madrid, 2003; ISBN 84-9772-096-02; página 38.

principio general y qué consiste en la autorización prevista legalmente para que en un mismo asiento registral se concentren varias transmisiones, sin que sea necesario la inscripción previa independiente de cada una de ellas. De esta forma, y en determinados casos justificados que la ley concreta, no es necesario que cada transmisión esté recogida en un asiento distinto³. Esto ocurre, por ejemplo, en los documentos otorgados por los herederos vendiendo o cediendo a un coheredero. Igual sucede en la partición de la herencia hecha después de fallecer uno de los coherederos, si se adjudican a los herederos del coheredero fallecido los bienes que a éste le correspondían.

4.2 Diferentes visiones de la DGRN sobre el tracto sucesivo.

El art. 2 de la LH autoriza la inscripción de los títulos, en sentido material, que versen sobre derechos reales inmobiliarios, aunque con carácter excepcional se admite que éstos tengan por objeto derechos reales personales. De acuerdo con el tenor literal de este precepto, el título inscribible puede ser constitutivo, traslativo, declarativo, modificativo o extintivo; esto es, resultará inscribible cualquier acto o título que sirva de causa a una situación jurídica registrable.

Como regla general, ese acto ha de referirse a un derecho real, en cuanto que todo derecho de esta naturaleza es susceptible de ser publicado en el Registro. A tal efecto deben reputarse en principio como tales, todos los que así aparezcan configurados en el CC cualquiera que sea su específico contenido. Pero no conviene olvidar que nuestro derecho admite la teoría del “*numerus apertus*”, por lo que pueden surgir de la autonomía privada derechos reales atípicos. Como se advirtió con anterioridad, excepcionalmente se admite la inscripción de títulos relativos a derechos personales, pero fuera de estos casos, el legislador entiende que han de ser expulsados del Registro si alguna vez hubieran accedido a él. Por otra parte, conviene tener en cuenta que existen situaciones jurídicas inmobiliarias que no precisan, por diversos motivos, de la publicidad registral. También es preciso retener que el título inscrito individualiza al derecho. Por eso mismo, éste puede contener circunstancias que lo delimitan, pero que no son en sí derecho real⁴.

³ SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier. SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanca, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, Valencia, 2015, nº pág 133.

⁴ DIÉZ GARCÍA, Helena, “Comentario al artículo 605 del CC”, *Grandes Tratados. Comentarios al Código Civil*, 2009/1705, nº pág 2.

Por tanto, el tracto sucesivo exige sólo que en el folio registral aparezca ininterrumpido el historial o concatenación causal que allí explicamos, pero la regla tiene una manifestación puramente tabular, consistente en que cada acto modificativo no solamente esté constatado, sino que lo esté, precisamente, en un asiento propio.

Según el art. 20 de la LH, 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. En caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de la persona distinta de la que otorgue la transmisión o el gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada; es decir, sin titularidad tabular no se puede inscribir su transmisión o su gravamen. Por tanto, se establece que, para que pueda acceder al registro cualquier modificación objetiva o subjetiva que afecte a un asiento registral, es preciso que previamente conste inscrito el derecho de la persona que realice dicha modificación.

El requisito del tracto sucesivo afecta tanto a la inscripción de los actos dispositivos que agotan la titularidad inscrita como a la constitución de derechos reales limitativos, tales como, la hipoteca, el usufructo...etc. Además, la doctrina⁵ entiende que, aunque el art. 20 de la LH se refiera tan sólo a los asientos de inscripción y de anotación, el requisito de tracto ha de ser igualmente exigible a la hora de practicar cualquier otro asiento registral, con excepción del asiento de presentación.

Por ello, no debe interpretarse su cumplimiento como necesario para el ejercicio de la facultad dispositiva, sino para que el acto dispositivo otorgado pueda inscribirse. Por tanto, el art. 20 de la LH va dirigido al Registrador, exigiéndole comprobar este requisito para poder inscribir un acto inscribible.

Destaca la Resolución DGRN de 6 de mayo de 2014⁶ porque considera el principio del tracto sucesivo como uno de los principios básicos en los sistemas registrales de folio real y, por tanto, del nuestro, que impone un enlace entre las sucesivas titularidades de los derechos inscritos, que se plasma, desde el punto de vista normativo, en el art. 20 de

⁵ LACRUZ BERDEJO, José Luis; SANCHO REBUDILLA, Francisco de Asís; LUNA SERRANO, Agustín; DELGADO ECHEVARRÍA, Jesús; RIVERO HERNÁNDEZ, Francisco; RAMS ALBESA, Joaquín; III bis Derecho Inmobiliario Registral; Madrid, 2003; ISBN 84-9772-096-02; página 38

⁶ Resolución de la DGRN núm. 6982/2014 de 6 de mayo de 2014 F.J 2º (RJ/2014/6982).

la LH (cuyo apartado séptimo fue modificado por la Ley 41/2015, de 5 de octubre, de modificación de la LECr para la agilización de la justicia penal y el fortalecimiento de las garantías procesales -en vigor el 6-12-2015-, en lo relativo a los procedimientos criminales y en los de decomiso donde podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el encausado, haciéndolo constar así en el mandamiento).

En concreto, el art. 20 de la LH consagra en nuestro ordenamiento jurídico el llamado “*principio registral del tracto sucesivo*”, que significa que cuando se vayan a inscribir o anotar títulos por lo que se declare, transmita o extinga el dominio sobre inmuebles, deberá constar previamente anotado o inscrito en el Registro de la Propiedad el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Se trata con ello de que en el Registro aparezca toda la titularidad de la finca concatenada con la anterior y sucesiva, como eslabón de una cadena de manera que el transmitente de hoy sea el adquirente de ayer y el adquirente de hoy sea el transmitente de mañana.

Y analiza este principio la Resolución de la DGRN de 2 de julio de 2014⁷ poniendo de relieve que éste exige la continuidad o concatenación en las inscripciones registrales; lo que supone que cada asiento traiga causa y se sustente en otro anterior, de suerte que, en expresión que ha hecho fortuna en la ciencia jurídica, el adquirente de hoy, sea el transmitente de mañana. Principio que debe entroncarse, además, con el de seguridad jurídica, consagrado constitucionalmente en el párrafo 3º del art. 9 de nuestra Constitución.

Efectivamente, generaría una gran inseguridad jurídica que pudiera practicarse la inscripción de una carga, o una anotación preventiva de embargo sobre una finca cuyo titular registral es ajeno al procedimiento del que éste deriva. Entronca igualmente el principio de tracto sucesivo con otro que también es base de nuestro sistema hipotecario: el de legitimación, plasmado en el art. 38 de la LH. Esto es, si sólo al titular registral se le presume como verdadero titular de la finca o derecho inscrito, a todos los efectos legales, sólo los actos que él realice o que se sigan contra el mismo pueden causar una

⁷ Resolución de la DGRN núm. 8304/2014 de 2 julio de 2014, F.J 2º (RJ/2014/850).

nueva inscripción registral mantenido así incólume la cadena de transmisiones que registralmente debe existir.

La importancia práctica de este principio resulta, como destaca la Resolución de la DGRN⁸ de 18 de noviembre de 2014, en que el principio de tracto sucesivo, esencial en el sistema registral y ligado al de legitimación y fe pública, exige que para que una resolución judicial pueda afectar al titular registral, éste haya sido parte del procedimiento, previa la correspondiente notificación y que, por tanto, se le haya garantizado su derecho de audiencia y defensa procesal.

4.3 Efectos del tracto sucesivo.

El requisito que exige el tracto sucesivo del art. 20 de la LH provoca los siguientes efectos:

- 1) Si se cumple el tracto, el título que se presenta en el Registro podrá ser objeto de una inscripción, en sentido amplio; es decir, de un asiento registral.
- 2) Si el derecho figura inscrito en el Registro, pero a favor de persona distinta a aquélla que ha otorgado el título (acto dispositivo), se aplicaría lo dispuesto en el art. 20.2 de la LH, y por tanto, el Registrador tendría que denegar la inscripción.
- 3) En el supuesto de que el derecho figure inscrito en el Registro, pero a favor de persona distinta del otorgante del acto dispositivo que traiga causa del titular registral, lo que supone porque no han accedido al Registro una o varias transmisiones intermedias, se habrá producido una interrupción en el tracto y, en ese caso, resultará aplicable lo dispuesto; supuesto regulado en el art. 105 del RH: *“los Registradores podrán suspender la inscripción de los documentos en los que se declare, transfiera, grave, modifique o extinga el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles en el caso de que la persona que otorgue el acto o contrato alegase en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resultare tal circunstancia del Registro y del referido documento, y a solicitud del presentante extenderá anotación preventiva por defecto subsanable”*.

⁸ Resolución de la DGRN núm. 12671/2014 de 18 de noviembre de 2014 F.J 2º(RJ/2014/6414).

En este supuesto, el defecto es subsanable, siendo posible inscribir las titularidades intermedias no inscritas que, de no hacerse voluntariamente, podrá instarse por el procedimiento del art. 312 RH.

- 4) En la hipótesis de que la finca a la que se refiere el título inscribible no se encontrara inmatriculada, no es posible cumplir el requisito del tracto. Por tanto, la falta es subsanable y se puede subsanar, evidentemente, inmatriculando la finca.

5.- ARTÍCULO 24 DE LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA EN RELACIÓN CON EL PRINCIPIO REGISTRAL DEL TRACTO SUCESIVO.

La relación entre el art. 24 de la CE y el art. 20 de la LH se debe a una exigencia de la propia naturaleza del principio del tracto sucesivo registral que supone, en definitiva, la garantía de que el titular registral no sufra en el propio Registro las consecuencias de una indefensión judicial proscrita por ese precepto constitucional.

Por tanto, el Registrador ha de denegar la inscripción cuando falte el tracto pero, además, en algunos casos, no conviene obviar que esa eventual inscripción que pudiera practicarse con contravención de este principio registral podría asimismo conllevar el quebrantamiento del principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de derechos, e intereses legítimos y de proscripción de la indefensión, así como el mismo principio registral de salvaguardia jurisdiccional de los asientos registrales y de legitimación, los cuales, impiden inscribir un título no otorgado por el titular registral o resultante de un procedimiento en el que éste no ha sido parte⁹.

Esta relación entre los diferentes artículos mencionados anteriormente, en la práctica habitual, provoca diferentes problemas en el ámbito registral. Por este motivo, el TC ha declarado que los procedimientos seguidos “*inaudita parte*” no pueden desplegar efectos contra los titulares registrales por afectar a su derecho constitucional de defensa.

En diferentes sentencias de dicho Tribunal, entre ellas, la Sentencia núm. 65/2007 de 27 de marzo¹⁰, se declara que el derecho fundamental de obtener la tutela judicial efectiva sin indefensión encuentra una de sus manifestaciones en el derecho de defensa contradictoria de las partes contendientes en todo proceso judicial. Esta exigencia requiere del órgano jurisdiccional “*un indudable esfuerzo a fin de preservar los derechos de defensa en un proceso con todas las garantías, ofreciendo a las partes contendientes el derecho de defensa contradictoria, mediante la oportunidad de alegar y probar procesalmente sus derechos o intereses*”. Corresponde¹¹ así a los órganos judiciales velar porque en las distintas fases de todo proceso se dé esa necesaria contradicción con idénticas posibilidades de alegación y prueba; en definitiva, con efectivo ejercicio del

⁹ Resolución de la DGRN núm. 151/2003 de 28 de noviembre de 2002, F.J ÚNICO (RJ 2003/151)

¹⁰ STC núm. 65/2007 de 27 de marzo de 2007, F.J 2º (RTC/2007/65), vid STC núm. 12/2006 de 16 de enero F.J 3º (RTC/2006/12), vid STC núm. 199/2003 de 10 de noviembre de 2003 F.J 1º (RTC/2003/199).

¹¹ STC núm. 65/2007, de 27 de marzo de 2007, F.J 3º (RJ 65/2007).

derecho de defensa en cada una de las instancias que lo componen. La posibilidad de contradicción es, por tanto, una de las reglas esenciales del proceso.

En esa medida, el TC¹² impone a los órganos encargados de llevar a cabo el desarrollo del procedimiento un especial deber de diligencia en la observancia de aquellos trámites de los que puedan resultar efectos frente a las partes directamente involucrados y frente a terceros, de forma que sus respectivos derechos a tener en el procedimiento la posición jurídica prevista en el ordenamiento no sean conculcados.

Así, por ejemplo, el TC¹³ ha declarado la nulidad de actuaciones procesales seguidas en un pronunciamiento de ejecución judicial por haberse vulnerado el derecho a la tutela judicial efectiva, ya que *“el proceso está constituido por una serie de actos y resoluciones procesales que confieren, cada uno de ellos, específicos derechos de defensa para las partes. Por ello, que el demandado haya tenido noticia de la existencia del proceso, bien porque fuera citado o emplazado oportunamente al inicio del procedimiento, o bien porque tuviese conocimiento extraprocesal del mismo, y pese a ello no haya comparecido en el juicio, sólo puede determinar que sea declarado en situación de rebeldía procesal, con el efecto de que se siga el procedimiento sin su intervención. Pero esta situación de rebeldía no excluye el deber de los órganos judiciales de notificarle, cuando así resulte procedente de acuerdo con lo establecido en las normas procesales, la Sentencia que ponga fin al proceso o aquellos actos del proceso de ejecución que la Ley ordena notificar personalmente al demandado, ya que, tanto frente a la Sentencia, como frente a estos actos, el demandado rebelde podía ejercer específicos derechos en defensa, de los que se ha visto privado por la falta de las notificaciones omitidas, con la consiguiente merma de su derecho a la tutela judicial efectiva”*. La misma doctrina se reitera en la Sentencia del mismo Tribunal número 158/2001, de 2 de julio¹⁴, en la que igualmente se exige que se hagan todas las notificaciones del procedimiento, no sólo del embargo, sino respecto de cada uno de los actos del procedimiento en que así está previsto legalmente, pues frente a cada uno de ellos existen específicos derechos de defensa legalmente previstos. En definitiva, la exigencia de que los eventuales perjudicados por el desarrollo de un procedimiento sean debidamente

¹² Resolución de la DGRN núm.1858/2016 de 4 de febrero de 20016, F.J 2º (RJ 2016/1257).

¹³ STC núm. 178/2000 de 26 de junio de 2000, F.J 2º (RTC 2000/178).

¹⁴ STC núm. 158/2001 de 2 de julio F.J 2º (RTC/2001/158).

notificados o requeridos, conforme a su específica situación, tiene alcance constitucional; de donde resulta que deben ser observadas con independencia de su formulación más o menos acertada en la regulación concreta de que se trate¹⁵.

Estas garantías de la protección de los titulares registrales *ex art. 24 CE*, que anteriormente hemos expuesto, plantean diversos problemas en la actualidad desde el punto de vista de la mecánica registral, por lo que resulta de sumo interés aclararlos para vislumbrar la real interacción práctica entre el principio registral del tracto sucesivo y el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión. A ello me referiré a continuación.

5.1 Procedimiento judicial y extrajudicial.

El TC ha tenido la ocasión de reiterar en innumerables ocasiones la trascendencia que los actos de comunicación tienen dentro de los procedimientos judiciales como medio de garantizar que los destinatarios puedan ejercitar su derecho constitucional de defensa.

En este aspecto, la STC de 7 de mayo de 2012¹⁶ declara que sólo mediante la correcta comunicación se salvaguarda el derecho del destinatario a adoptar la postura procesal que estime conveniente, y de ahí que los órganos responsables de la comunicación deban observar una debida diligencia para asegurar el conocimiento personal del acto de comunicación.

Por su parte, en la STC de 4 de octubre de 2010¹⁷ se manifiesta que la salvaguardia de la posición del destinatario de la comunicación no puede implicar la paralización de toda actuación, en todo caso, por lo que deben ponderarse las circunstancias concurrentes especialmente, en aquellos supuestos en los que la falta de comunicación es imputable al propio destinatario. Asimismo, la STC de 13 de noviembre de 2000¹⁸ declara que el mismo defecto de comunicación resulta constitucionalmente irrelevante si no impide la debida tutela del interesado al tener conocimiento extraprocesal del contenido de la comunicación.

¹⁵ Resolución de la DGRN núm. 1858/2016 de 4 de febrero de 2016, F.J 2º (RJ 2016/1257).

¹⁶ STC núm. 97/2012 de 7 de mayo de 2012 F.J 2º (RTC/2012/97).

¹⁷ STC núm. 54/2010 de 4 de octubre de 2010 F.J 3º (RTC 2010/54).

¹⁸ STC núm. 268/2000 de 13 de noviembre de 2000 F.J 1º (RTC/2000/268).

La regulación que los Reglamentos Hipotecarios y Notariales¹⁹ efectúan respecto de los requerimientos y notificaciones ha de adecuarse a las exigencias de los preceptos constitucionales que garantizan el derecho a la tutela judicial efectiva en los términos que la misma es interpretada por el TC. Principalmente, cuando no estemos en presencia del ejercicio jurisdiccional de un derecho ante un órgano provisto de imperio, sino de su desenvolvimiento extrajudicial supuesto este en el que deben extremarse las precauciones a fin de salvaguardar en todo momento los derechos constitucionales de las personas afectadas.

De este modo, es posible interpretar la regulación del RH sobre ejecución extrajudicial de hipoteca de manera que sus preceptos se ajusten estrictamente a su finalidad, a la protección de los derechos constitucionales del deudor –ejecutado y de terceros- y a la necesaria flexibilidad interpretativa que permita el desarrollo de los trámites previstos en el ordenamiento. De esta manera también, aunque la doctrina constitucional no es extrapolable directamente al ámbito del ejercicio extrajudicial del derecho de hipoteca, sí que serían aplicables las consideraciones relativas a la finalidad de las notificaciones y a su carácter instrumental²⁰.

A modo de ejemplo, la cuestión de fondo consistiría en determinar si puede cancelarse el derecho de un titular registral posterior a consecuencia de un procedimiento de ejecución de hipoteca previamente inscrita, procedimiento en el que ni ha sido parte, ni ha sido notificado de su existencia²¹.

Obviamente, la respuesta ha de ser negativa, tal y como resulta de la previsión del art. 40 en relación con el art. 83 de la LH, puesto que no cabe la cancelación de una anotación preventiva, sino en virtud de un procedimiento en el que su titular haya sido parte, o al menos, haya tenido la intervención prevista legalmente²². Incluso la LEC, remitiéndose al art. 175.2 del RH que se refiere al efecto de purga de cargas posteriores a la ejecutada, exige que los titulares registrales posteriores deban ser debidamente

¹⁹ Son Reglamentos preconstitucionales, y deben entenderse derogados en supuestos en los que contraríen a la CE.

²⁰ Resolución de la DGRN núm. 13130/2013 de 16 de noviembre de 2013, FJ 5º (RJ/2013/8044).

²¹ Resolución de la DGRN núm. 1858/2016 de 4 de febrero de 2016, F.J 4º (RJ 2016/1257).

²² MATEO VILLA, Iñigo, Comentario al art. 40 de la LH; DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Pamplona, 2016, nº pág. 640

notificados a fin de satisfacer, si les conviene, el importe reclamado subrogándose en la posición jurídica del acreedor ejecutante, o bien, al objeto de intervenir en la subasta.

5.2 Vía de apremio.

El procedimiento de apremio es exclusivamente administrativo, conforme a la LGT (art. 163). Para el inicio de este procedimiento es suficiente con la providencia de apremio que constituye título ejecutivo suficiente para el inicio del procedimiento con la misma fuerza ejecutiva que las sentencias judiciales para proceder contra los bienes y derechos de los responsables del pago de la deuda.

El RGR, en su art. 76.3, establece que, una vez realizado el embargo de los bienes y derechos, la diligencia se notificará al obligado al pago y, en su caso, al tercero titular, poseedor o depositario de los bienes si no se hubiesen realizado con ellos las actuaciones, y en el supuesto de bienes y derechos inscritos en un registro público, el embargo también debe notificarse a los titulares de cargas posteriores a la anotación de embargo y anteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

Pero no sólo en este momento debe efectuarse la notificación. También en el momento en que se acuerda la enajenación mediante subasta, dicho acuerdo debe ser notificado al obligado al pago, a su cónyuge si se trata de bienes gananciales, o vivienda habitual, a los acreedores hipotecarios, pignoraticios y en general a los titulares de derechos inscritos en el Registro de la Propiedad con anterioridad al derecho que ostenta la Administración Pública. Además deberá notificarse a los copropietarios y a los terceros poseedores de los bienes a subastar. Y en el supuesto de que se subasten derechos de cesión del contrato de arrendamientos, también debe realizarse, al arrendador o al administrador de la finca.

Desde el punto de vista registral, se considera un trámite esencial la notificación de la existencia de un procedimiento, dentro del ámbito administrativo, a los titulares registrales afectados por una decisión de la Administración. Es más, -en diversas Resoluciones de la DGRN²³-, de acuerdo con el art. 99 del RH, se establece que corresponde al Registrador examinar la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que, para los

²³ Resolución de la DGRN núm. 1574/2013 de 15 de enero de 2013, F.J 5º (RJ/2013/8421), y Resolución de la DGRN núm. 11100/2014 de 2 de octubre de 2014, F.J 3º (RJ/2014/5511).

titulares registrales, estén establecidas por las leyes y los reglamentos. Dicha atribución competencial tiene la finalidad de que el titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando, de esta forma, que sufra, en el Registro, las consecuencias de una indefensión procedimental. Esto conlleva una garantía adicional del derecho constitucional a una tutela judicial efectiva.

Es importante señalar que en el ordenamiento jurídico español no cabe, en el ámbito de un procedimiento de apremio, cancelar derechos de titulares registrales cuya posición jurídica no haya sido respetada. Solución ésta que cabe también extrapolar a cualquier otro tipo de procedimiento.

5.3 Anotación preventiva de demanda.

La anotación preventiva de demanda es un asiento de menos solemnidad y más simple que la inscripción, con efectos más restringidos y con una duración legalmente limitada. De acuerdo con el art. 42 de la LH, “...podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: 1º el que demandara en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real”; es decir, sólo el que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real podrá obtener esta anotación preventiva²⁴.

Por tanto, esta anotación preventiva es considerada como una medida cautelar que se circunscribe a la “*apariencia*” de buen derecho del peticionario y a la existencia de riesgo por la tardanza en el dictado de la resolución definitiva del proceso. La concurrencia de tales presupuestos debe verificarse sin prejuzgar el fondo del asunto. La

²⁴ Entre los efectos de las anotaciones preventivas podemos destacar:

- A. Mantienen la efectividad de derechos y situaciones no susceptibles de inscripción directa, paralizando con ello la fe pública registral.
- B. Ciertas anotaciones aseguran la efectividad de derechos de crédito.
- C. Los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación, salvo los que producen cierre registral.

existencia de aquella apariencia debe limitarse a la seriedad de los argumentos expuestos en la demanda y a la razonabilidad sólo presunta de un fallo favorable al demandante²⁵.

Incluso la LEC, en su art. 727 de la LEC, permite la posibilidad de acordar, como medida cautelar, la anotación preventiva de demanda para obtener los efectos que la legislación correspondiente otorga a la publicidad de los asientos registrales consistente, básicamente en impedir a terceros hacer valer su buena fe frente al contenido del Registro. Con la anotación preventiva de demanda el actor en el procedimiento civil se protege de la posibilidad de la eventual existencia de un tercero hipotecario y, con ello, se precave también la ejecución de la sentencia en su caso favorable en sus propios términos.

El procedimiento para la adopción de estas medidas cautelares viene regulado en los arts. 730 a 738 de la LEC que disciplinan el procedimiento para adoptar la anotación preventiva de demanda. Se solicita por medio de “OTROSI” en demanda de procedimiento ordinario en ejercicio de acción real o de aquellas otras cuya estimación pueda suponer una alteración en la situación registral en el que habrá de ofrecerse la prestación de caución, especificando de qué tipo o tipos se ofrece constituirla y con fijación del importe que se propone. Por ello, en virtud del art. 721 de la LEC todo actor, principal o reconvencional, podrá solicitar del tribunal la adopción de las medidas cautelares que considere necesarias para asegurar la efectividad de la tutela judicial que pudiera otorgarse en la sentencia estimatoria que se dictare.

Con carácter previo a la ejecución de la medida es necesario constituir la caución establecida al acordar la medida, art. 737 de la LEC, debiendo el Tribunal dictar providencia sobre la idoneidad y suficiencia del importe de la caución.

Por tanto, se trata de un instrumento de la publicidad registral que permite dar a conocer la existencia de un litigio que pueda dar lugar a una causa de posible nulidad, anulación, resolución, rescisión, o de otra clase que implique inoperancia de lo que figure inscrito²⁶. El art. 20 párrafo 2º de la LH considera que, para que se pueda realizar esa anotación preventiva, se requiere inexcusablemente que los bienes que hayan de ser objeto de la misma, consten inscritos a favor del demandado. Además, atendiendo al

²⁵ DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, TORRES GARCÍA, Teodora F. Comentario al artículo 42 de la Ley Hipotecaria; DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Pamplona, 2016, n° pág. 685.

²⁶ Resolución de la DGRN de 19 de febrero del 2000, F.J 3º (RJ/2000/1077).

criterio de legitimación registral, los asientos registrales producen todos sus efectos mientras no se declare judicialmente su inexactitud. De igual modo, que los derechos que se publican en el Registro son inicialmente válidos y existentes, salvo prueba en contrario. Y, en coherencia, el titular registral debe ser reputado como tal titular en el tráfico jurídico y sólo podrá ser afectado en la medida en que sea objeto de esa afección, transmisión, o limitación de la misma titularidad que el Registro publique. En esa medida, no podrá extenderse el nuevo asiento si no resulta inscrito a favor de la misma persona el derecho que se pretende afectar, transmitir o limitar por el acto causante de aquel asiento²⁷, y como consecuencia, se denegará por parte del Registrador la anotación preventiva de demanda por encontrarse las fincas inscritas a nombre de tercero no demandado.

La DGRN²⁸ ha aceptado la anotación de demanda cuando el titular de la finca es el propio demandante, de acuerdo con el principio del tracto sucesivo y con el de tutela judicial efectiva, para el caso de que, de no hacerse, se produjera un supuesto de indefensión para el demandante, como cuando existe un título de transmisión o gravamen referente a la finca objeto de la demanda que aún no haya sido inscrito; permitiendo con ello, que no surjan terceros protegidos por la fe pública registral. Y así, por ejemplo, si la querrela o la demanda no se dirige contra la persona que fue titular del derecho sino contra otra persona que intervino en la operación referida en la demanda o en la querrela, si lo que se pretendiera es considerar como un supuesto de falta de tracto sucesivo sería necesario que el juez o tribunal manifieste que existen indicios racionales de que el verdadero titular del derecho es la persona efectivamente demandada o imputada, haciéndolo constar así en el mandamiento.

Es importante señalar, que la DGRN²⁹ entiende que es necesario acreditar el ejercicio de una acción penal con transcendencia real inmobiliaria para practicar la anotación preventiva de querrela. Indica que no es posible la constatación registral de la mera interposición de una querrela, pero, sin embargo, considera que ello no obsta a que cuando en la querrela se haga valer no sólo la acción penal sino también la acción civil, pueda extenderse anotación preventiva para reflejar el ejercicio de ésta porque el objeto de la anotación, tal y como señala el art. 42.1 de la LH, es el ejercicio de una acción de

²⁷ Resolución de la DGRN de 19 de enero de 1993, F.J 1º (RJ/1993/444).

²⁸ Resolución de la DGRN núm. 13216/2014 de 25 de noviembre de 2014, F.J 3º (RJ/2014/6665).

²⁹ Resolución de la DGRN núm. 13216/2014 de 25 de noviembre de 2014, F.J 2º (RJ/2014/6665).

trascendencia real inmobiliaria; siendo indiferente el procedimiento a través del cual ésta se hace valer, y consiguientemente, el vehículo formal que para ello se emplee, ya sea una demanda o una querrela.

5.4 Inscripción de sentencias firmes.

A la hora de explicar la problemática suscitada en este punto, parece conveniente empezar con el supuesto más simple. Imaginemos que, después de una sentencia firme dictada en un procedimiento judicial ordinario seguido contra personas distintas de los titulares registrales, se declara la adquisición del dominio por usucapión a favor del demandante, acompañándose mandamiento al Registro en el que se ordena la inscripción a su favor y la cancelación de cuantos otros asientos contradictorios estuvieran vigentes sobre dicha finca³⁰.

El respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por ende, los Registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero esta función no implica la obligación del Registrador de calificar determinados extremos entre los cuales no está al fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con el objeto de evitar su indefensión (art. 24 de la CE).

Pues bien, una reiterada doctrina de DGRN³¹ defiende que el Registrador puede y debe calificar el mismo título que se presente a la inscripción y examinar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el art. 100 del RH, -le permite calificar dicho documento judicial en atención a “*los obstáculos que surjan del Registro*”; y entre ellos, se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si el titular registral no ha sido parte o no ha sido oído en el correspondiente procedimiento judicial.

La Resolución de la DGRN 14 de mayo de 2015³² manifiesta que, tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, hay que tener

³⁰ Resoluciones de la DGRN núm. 10270/2015 de 17 de julio de 2015, F.J 2º (RJ/2015/4234).

³¹ Resoluciones de la DGRN núm. 10270/2015 de 17 de julio de 2015, F.J 3º (RJ/2015/4234).

³² Resolución de la DGRN núm. 6401/2015 de 14 de mayo de 2015, F.J 4º (RJ/2015/2790).

en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante. De conformidad con el art. 38 de la LH, a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo; asiento que está bajo la salvaguardia de los tribunales, por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generándose una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución.

En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del TS de 21 de octubre de 2013 (RJ 2014, 435)³³, el Registrador “...*debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica*”. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la Sentencia del TS núm. 295/2006, de 21 de marzo (RJ/2006/5445)³⁴, “*no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte*”.

Con este entendimiento la DGRN³⁵ sostiene que no se infringe el art. 118 CE que obliga al registrador a cumplir las resoluciones judiciales firmes, pues, para que ello fuera así resultaría preciso que la resolución judicial cuya inscripción se solicita no incurra en indefensión, y para que esto no ocurra el propio Registro utilizar un mecanismo para evitarlo, como es el de las anotaciones preventivas. Incluso el TS³⁶ ha tenido ocasión de señalar que “todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga

³³ STS (Sala de lo Civil, Sección 1º) núm. 609/2013 de 21 de octubre de 2013 F.J 2º (RJ/2014/435).

³⁴ STS (Sala de lo Civil, Sección 1ª) núm. 295/2006 de 21 marzo de 2006, F.J 3º (RJ 2006\5445).

³⁵ Resolución de la DGRN núm. 11045/2015 de 24 de septiembre de 2015, F.J 6º (RJ/2015/5086).

³⁶ STS (Sala de lo Civil, Sección 1º) núm. 609/2013 de 21 de octubre de 2013, F.J 5º (RJ/2014/435).

en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través del procedimiento judicial en que haya sido parte”.

La doctrina de la DGRN³⁷ sostiene que, tratándose de inscripción de documentos judiciales y más concretamente de sentencias declarativas o constitutivas que afectan a derechos inscritos, deben especificarse qué asientos deben ser objetos de cancelación, y por ello todo documento que acceda al Registro y que pretenda alterar su contenido debe reunir los requisitos previstos en el art. 21 de la LH, siendo aplicables también a cualquier documento judicial cualquiera que sea su naturaleza y el procedimiento del que provenga.

La doctrina de la DGRN³⁸ exige la necesidad de firmeza de las resoluciones judiciales para que puedan dar lugar a la práctica en el Registro de la Propiedad, de asientos de inscripción o de cancelación, dado el carácter definitivo de los mismos. De acuerdo con el art. 207 párrafo segundo de la citada LEC: “son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado”.

Al hilo de la firmeza de las sentencias es importante mencionar el supuesto de casos de rebeldía; el art. 524.4 de la LEC establece: “mientras no sean firmes, o aun siéndolos, no hayan transcurrido los plazos indicados por ésta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en los Registros Públicos”.

5.5 Procedimiento de inmatriculación.

El nuevo art. 205 de la LH en relación con la inmatriculación por título público³⁹ determina que *“en caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los*

³⁷ Resolución de la DGRN núm. 12627/2015 de 26 de octubre de 2015, F.J 3º (RJ/2015/6527), vid. Resolución de la DGRN núm. 8777/2013 de 10 de julio de 2013, F.J 2º (RJ/2013/6670).

³⁸ Resolución de la DGRN núm. 12627/2015 de 26 de octubre de 2015, F.J 3º (RJ/2015/6527).

³⁹ MARTÍN RUÍZ, Abelardo, Comentario al art. 205 de la LH; DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Pamplona, 2016, nº pág. 1612.

propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que éste situada la finca. Asimismo ordenará la publicación del edicto y utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que se refiere a regla 7º del apartado 1º del artículo 203 de la Ley Hipotecaria”.

La DGRN⁴⁰ entiende que si en la descripción de la finca, que aparece en el título inmatriculador, existen colindantes diferentes de los recogidos en la certificación catastral descriptiva y gráfica, éstos deben ser necesariamente citados, e incluso, resulta preciso que se exprese en el título inmatriculador que se ha procedido a dicha notificación. Por tanto, esta citación resulta ser imprescindible y esencial con el fin de que el Registrador pueda velar por su cumplimiento y ha de ser reputada como una garantía esencial evitando que se genere indefensión.

Actualmente, este requisito viene expresamente impuesto por la Ley 13/2015 de 24 de junio de Reforma de la Ley Hipotecaria, que posteriormente analizaremos detalladamente.

Es importante no olvidarse de los colindantes afectados por la inmatriculación por título público, ya que, tal y como establece el art. 203 de la LH el notario “*notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, en el caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente”.*

5.6 Otros supuestos particulares.

Para concluir este apartado, vamos a hacer una pequeña mención a supuestos particulares que pueden ser útiles en la práctica por la problemática que suscitan.

En primer lugar, las cancelaciones de asientos registrales (hipotecarias, de embargo, anotaciones preventivas...etcétera), de acuerdo con el art. 1, 20 y 38 de la LH, exigen que su titular haya sido debidamente demandado o haya tenido la intervención

⁴⁰ Existiendo perfectamente una divergencia en los titulares colindantes del título inmatriculador con los recogidos en la certificación registral catastral.

prevista en la Ley lo que entra dentro del ámbito de la calificación registral de los documentos judiciales.

Un caso curioso es el supuesto de ampliación de embargo. La DGRN⁴¹ entiende que la existencia de terceros con derechos inscritos o anotados no es obstáculo para practicar dicha ampliación. Dicha ampliación por intereses y costas sobre lo inicialmente previsto en la ejecución, puede hacerse constar aunque la finca se halle inscrita a nombre de otra persona, salvo la hipótesis del art. 613.3 de la LEC que establece el supuesto de fincas que hayan sido adquiridas por virtud de otra ejecución. Pero el presupuesto necesario para que esta ampliación se haga constar registralmente y tenga eficacia frente a terceros, es que la anotación preventiva de embargo esté vigente y sin cancelar⁴².

Lo anteriormente expuesto se debe aplicar tanto a supuestos genéricos como a supuestos más específicos y actuales del día a día; por ejemplo, al inscribir una escritura de donación, parece obvio que, en virtud del principio contenido en el art. 1.3 de la LH, los asientos han de quedar bajo la salvaguarda de los tribunales. También resulta evidente que se han de cumplir los principios de tutela judicial efectiva y su trasunto hipotecario de tracto sucesivo, por lo que el Registrador, conforme a lo dispuesto en párrafo segundo del art. 20 de la LH, ha de denegar la inscripción solicitada si el derecho resulta inscrito a favor de persona distinta de la que otorga la transmisión⁴³.

En el caso particular de que el presentante se crea con derecho a las fincas o a partes de ellas cuya inscripción se hubiera practicado conforme al art. 205 de la LH, lo que tendrá que hacer es alegarlo ante el juzgado o tribunal competente en juicio declarativo, según lo establecido en el último párrafo del art. 298 del RH; solicitando que éste ordene en su caso tomar anotación preventiva de la demanda.

En el caso de una herencia⁴⁴, el art. 20 de la LH intenta evitar la indefensión proscrita en el art. 24 de la CE y por tanto, tal y como se ha explicado anteriormente, los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos. Por tanto, esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el Registrador, al estar incluida dentro del

⁴¹ Resolución de la DGRN de 7 de septiembre de 2009, F.J 3º (RJ/2009/4439).

⁴² SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier. SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanca, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, Valencia, 2015, nº pág 185.

⁴³ Resolución de la DGRN núm. 11516/2014 de 25 de septiembre de 2014, F.J 5º (RJ/2014/5492).

⁴⁴ Resolución de la DGRN núm. 3320/2016 de 17 de marzo de 2016, F.J 3º (RJ/2016/3225).

ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el art. 100 del RH. En los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial entendiéndose la DGRN⁴⁵ que la exigencia del nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa y debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no hubiera ningún interesado en la herencia que se hubiera personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

Lo mismo ocurre en el ámbito del derecho matrimonial, entendiéndose la DGRN⁴⁶ que la calificación registral de las resoluciones judiciales implica también el examen de su congruencia y de que no existan obstáculos en el Registro para su inscripción. El examen de la congruencia aspira a determinar si en el procedimiento judicial de que se trate no ha tenido la intervención necesaria el titular registral, en cuanto que no pueden extenderse las consecuencias de un proceso a quienes no han sido partes en él, ni han intervenido en manera alguna; lo que en el ámbito registral determina la imposibilidad de extender asientos que menoscaben una titularidad inscrita sino consta que dicho titular ha otorgado el título en cuya virtud se solicita el asiento o ha sido parte en el procedimiento correspondiente. De lo contrario, la resolución judicial sería incongruente y además se estaría en presencia de un obstáculo surgido del Registro.

Otro supuesto muy específico es el referido a las Comunidades de Propietarios⁴⁷, carentes de personalidad jurídica propia. No basta una sentencia para afectar directamente a la esfera patrimonial privativa de cada comunero si éste no ha tenido intervención en las actuaciones judiciales, dado su interés legítimo en cuestiones tales como, si la condena a la Comunidad se produjo estando ésta debidamente representada en el procedimiento y si recayó sobre materias (deudas) de la incumbencia de los órganos colectivos; si el respectivo comunero era realmente el propietario del piso o local cuando el gasto común se produjo; o si el comunero es quien debe responder por razón de la afección real que sufre cada piso o local; o si la cantidad que se pretende hacer efectiva sobre cada piso o local es la que corresponde con arreglo a la cuota de participación respectiva. En tales

⁴⁵ Resolución de la DGRN núm. 3320/2016 de 17 de marzo de 2016, F.J 2º (RJ/2016/3225).

⁴⁶ Resolución de la DGRN de 28 de noviembre de 2002, F.J 1º (RJ/2003/151).

⁴⁷ STSJ de Cataluña núm. 59/2012 de 15 de octubre de 2012, F.J 4º (RJ/2012/11195).

supuestos la DGRN⁴⁸ entiende que los titulares registrales de los bienes tienen que tener una intervención personal y directa en el procedimiento del que dimana el título cuya inscripción pueda afectar a los bienes o derechos de aquéllos.

Por último, conforme al art. 51.1 del RDL 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, establece que “serán inscribibles en el Registro de la Propiedad”, los actos administrativos firmes que declaren la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención, cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento⁴⁹

⁴⁸ Resolución de la DGRN de 22 de marzo de 2000, F.J 2º (RJ/2000/2734).

⁴⁹ Resolución de la DGRN núm. 11045/2015 de 24 de septiembre de 2015, F.J 5º (RJ/2015/5086).

6.- EJECUCIÓN JUDICIAL SOBRE BIENES HIPOTECADOS.

6.1 Ejecución extrajudicial de hipoteca.

EL proceso extrajudicial está regulado en el art. 129 de la LH, y se puede definir como un acto de jurisdicción voluntaria, siendo una forma pactada de hacer efectivo el derecho del acreedor a enajenar el bien hipotecado y obtener la satisfacción de su crédito, que se realiza ante notario⁵⁰. Para que el procedimiento se inicie basta con que se compruebe la certeza y exigibilidad del crédito garantizado con la hipoteca; comprobación que se apoya únicamente en datos fehacientes, en concreto la escritura de constitución de hipoteca y la certificación registral⁵¹. A continuación, el Notario si entiende que se han cumplido todos los requisitos para la viabilidad del procedimiento extrajudicial, solicitará certificación registral en la que conste, entre otras, la inserción literal de la hipoteca en los términos en que esté vigente. Por tanto, este procedimiento se basa en una serie de presunciones jurídicas del art. 132 de la LH que sólo pueden destruirse fuera del propio proceso de ejecución⁵².

El art. 129 de la LH enuncia este procedimiento y lo remite al art. 234 del RH que establece que debe haber una estipulación expresa en la escritura de constitución de la hipoteca que prevea estas circunstancias que ha de controlar el Notario. En dicha estipulación debe pactarse expresamente y de forma separada este procedimiento, y, además, se debe determinar el valor de la finca hipotecada, el domicilio del deudor a efectos de requerimiento y la persona que haya de otorgar en su día la escritura de adjudicación en representación del deudor ejecutado.

Teniendo en cuenta estas características de la realización extrajudicial de hipoteca, la escritura de venta final ha de otorgarse por el mandatario designado en la escritura de constitución, y por ello la DGRN⁵³ ha sostenido la imposibilidad de expedirse certificación de cargas, a instancia de quien no figura aún como titular registral de la hipoteca. Por otra parte, en cuanto ejecución de un pacto voluntario *inter partes*, tiene

⁵⁰ TORIBIOS FUENTE, Fernando. CALVACHE MARTÍNEZ, José Gabriel, Comentario al art. 129 de la LH; DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Pamplona, 2016, n° pág. 1162.

⁵¹ RIVERA FERNÁNDEZ, Manuel, *La ejecución de la hipoteca inmobiliaria*, Madrid, 2004, n° pág. 435.

⁵² Resolución de la DGRN núm. 4181/2015 de 30 de marzo de 2015, F.J 2º (RJ/2015/1599).

⁵³ Resolución de la DGRN núm. 7831/2016 de 11 de julio de 2016, F.J 4º (RJ/2016/4037).

naturaleza extraprosesal, no siéndole aplicables las normas de sucesión procesal de la LEC⁵⁴.

6.2 Ejecución sobre bienes hipotecados.

El art. 682 LEC establece los presupuestos para instar el proceso de ejecución judicial hipotecaria, aunque es posible que el acreedor inste el proceso de ejecución común⁵⁵.

Según la doctrina del TC⁵⁶, *“el procedimiento de ejecución hipotecaria se caracteriza como un procedimiento de realización del valor de la finca hipotecada, que carece de una fase de cognición y cuya estructura resulta lógica a partir de la naturaleza del título, donde se limita extraordinariamente la contradicción procesal, si bien ello no significa que se produzca indefensión por el carácter no definitivo del procedimiento, puesto que las cuestiones de fondo quedan intactas y pueden discutirse después con toda amplitud”*. Sin embargo, *“la validez global de la estructural procedimental de la ejecución hipotecaria en modo alguno admite excepciones al derecho de defensa de los interesados, no siendo admisibles lecturas restrictivas de la intervención de quienes son titulares de derechos e interés legítimos, entre los que figuran los denominados legalmente como terceros poseedores y el propietario de los bienes que no se han subrogado en el contenido obligacional garantizado con la hipoteca..”*.

En el ámbito de la ejecución, será también necesario cumplir el tracto sucesivo, y, por ello, una de las actuaciones iniciales en un proceso de ejecución para llegar a la futura

⁵⁴ Resolución de la DGRN núm. 4184/2015 de 30 de marzo de 2015, F.J 6º (RJ/2015/1599).

⁵⁵ Art. 682.2 de la LEC: “Cuando se persigan bienes hipotecados, las disposiciones del presente capítulo se aplicarán siempre que, además de lo dispuesto en el apartado anterior, se cumplan los requisitos siguientes:

1.º Que en la escritura de constitución de la hipoteca se determine el precio en que los interesados tasan la finca o bien hipotecado, para que sirva de tipo en la subasta, que no podrá ser inferior, en ningún caso, al 75 por cien del valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

2.º Que, en la misma escritura, conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones. También podrá fijarse, además, una dirección electrónica a los efectos de recibir las correspondientes notificaciones electrónicas, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 660.

En la hipoteca sobre establecimientos mercantiles se tendrá necesariamente por domicilio el local en que estuviere instalado el establecimiento que se hipoteca”.

⁵⁶ STC núm. 79/2013 de 8 de abril de 2013, F.J 4º (RTC/2013/79).

subasta⁵⁷, es el libramiento del mandamiento al Registrador a cuyo cargo se encuentre el Registro de que se trate, para que remita al Juzgado certificación en la que conste:

1º. La titularidad del dominio y demás derechos reales de bienes o derecho gravado.

2º. Los derechos de cualquier naturaleza que existan sobre el derecho hipotecado, en especial, relación completa de las cargas inscritas que lo graven o, en su caso, que se halla libre de cargas (art. 656 de la LEC).

El libramiento de este mandamiento se acuerda por diligencia de ordenación y en el mismo deben expresarse todas las circunstancias de la ejecución necesarias para que tenga acceso al Registro.

Según el art. 353 del RH, el Registrador debe hacer constar en la certificación que se ha procedido a notificar la existencia de la ejecución a los titulares de derechos que figuren en asiento posteriores al del derecho del ejecutante, tanto en la ejecución hipotecaria como en el resto de ejecuciones⁵⁸.

De otra parte, es necesario mencionar la regla especial contenida en el art. 688 de la LEC que, en virtud del principio de prioridad, ordena proceder a la cancelación de todas las cargas posteriores a la ejecutada⁵⁹. No obstante cabe señalar que existen excepciones⁶⁰ a esta regla general:

1. No se pueden cancelar en ningún caso las anotaciones preventivas de demanda anteriores a la nota marginal que se basen en alguno de los supuestos que puedan determinar la suspensión de la ejecución.

2. Tampoco pueden cancelarse las anotaciones preventivas de nulidad de la propia hipoteca ejecutada, siempre y cuando sean anteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas. En este aspecto se ha pronunciado el TJUE⁶¹ *“en el sistema procesal español, la adjudicación final a un tercero de un bien hipotecado adquiere*

⁵⁷ Resolución de la DGRN núm. 7831/2016 de 11 de julio de 2016, F.J 3º (RJ/2016/4037).

⁵⁸ Resolución de la DGRN núm. 4184/2015 de 30 de marzo de 2015, F.J 6º (RJ/2015/1599).

⁵⁹ Resolución de la DGRN núm. 10702/2013 de 18 de septiembre de 2013, F.J 2º (RJ/2013/7617).

⁶⁰ TORIBIOS FUENTES, Fernando, *Comentario al art. 131 de la LH*: DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Pamplona, 2016, nº pág 1211.

⁶¹ STJUE de 14 de marzo de 2013 (C-415/2011).

siempre carácter irreversible, aunque el carácter abusivo de la cláusula impugnada por el consumidor ante el juez, que conozca del proceso declarativo, entrañe la nulidad del procedimiento de ejecución hipotecaria, salvo en el supuesto de que el consumidor realice una anotación preventiva de la demanda de nulidad de la hipoteca con anterioridad a la nota marginal indicada”.

El art. 18 de la ley 2/2009 de 31 de marzo, impone a notarios y registradores un control en el cumplimiento de los requisitos que exige esta ley en la autorización e inscripción de las escrituras de préstamo o crédito con garantía hipotecaria, cuando se trate de contratación de consumidores con aquellas personas físicas o jurídicas que, de manera profesional, realicen este tipo de actividades en aras a una mayor protección del deudor, de ahí la modificación del art. 131 de la LH.

La doctrina de la DGRN⁶² ha señalado, en materia de la cesión del crédito hipotecario, que la finalidad de la ley es proteger al prestatario a la hora de configurar la operación en sí, intentando advertir abusos o imposiciones en el clausulado del contrato. Y por ello se debe extremar la precaución y extender, a raíz de los arts. 149 y 150 de la LH, la protección al consumidor en los supuestos en los que su posición jurídica contractual sea más débil.

De igual modo, no se cancelarán aquellas inscripciones posteriores donde consten declaraciones de obras nuevas y divisiones horizontales posteriores, cuando de la inscripción de la hipoteca resulte que esta se extiende por ley o por pacto a las nuevas edificaciones (art. 110, 111 y 112 de la LH).

Tampoco se cancelarán los asientos que atribuyan al bien hipotecado la condición de predio dominante respecto a otro sirviente, ni otros posibles asientos que provengan del ejercicio de derechos inscritos con anterioridad a la hipoteca que se ha ejecutado, como el derecho de opción (vid. Art. 175 RH).

Finalmente subsistirá, sin cancelarse, la hipoteca del derecho de, rematante sobre el inmueble subastado.

⁶² Resolución de la DGRN núm. 7831/2016 de 11 de julio de 2016, F.J 3º (RJ/2016/4037).

En el ámbito de la ejecución ordinaria, es importante mencionar la limitación temporal que tienen las anotaciones preventivas⁶³, según el art. 86 de la LH; *“las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación de la misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación de la misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos”*. Pues bien, si se practica una anotación preventiva de embargo y ésta caduca, no podrá inscribirse luego el decreto de adjudicación dictado en un juicio ejecutivo si el bien ha sido vendido a un tercero. Según la DGRN⁶⁴, la caducidad se hará constar en el Registro a instancia del dueño del inmueble o derecho real afectado y el Registrador deberá actuar como si nunca se hubiera practicado la citada anotación.

Siendo como es la finalidad del proceso de ejecución hipotecaria la realización del bien sobre el que recae para hacer pago al ejecutante, ha de otorgarse a favor del adjudicatario el oportuno título de propiedad para acreditar su nueva condición de propietario y para realizar la inscripción registral.

De conformidad con el art. 133 de la LH, será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la finca o derecho adjudicado a favor del rematante o adjudicatario, el testimonio, expedido por el Letrado de la Administración de Justicia, comprensivo del decreto de aprobación del remate o de la adjudicación al acreedor, siempre que con él se acompañe el mandamiento de cancelación de cargas a que se refiere el art. 674 de la LEC. Es decir, que deben despacharse por la oficina judicial dos documentos diferentes, cada uno de los cuales cubre una finalidad:

1º El testimonio del decreto de adjudicación del bien inmueble, que es preciso para que el adquirente pueda inscribir el dominio de la finca.

⁶³ SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier. SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanca, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, Valencia, 2015, nº pág 195.

⁶⁴ Resolución de la DGRN núm. 1349/2016 de 18 de enero de 2016 FJ 3º (RJ/2016/1976).

2º El mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que se ejecuta y de las anotaciones o inscripciones posteriores para que se produzca dicha cancelación.

Ha de tenerse presente que dicho título es por un lado, material, al ser un acto jurídico traslativo de dominio del bien inmueble y, por otro lado, formal, al permitir con ello la correspondiente inscripción, e incluso la inmatriculación de la finca.

Por tanto el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación deben contener⁶⁵:

1. Las circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria: descripción de la finca, lindes, datos registrales, nombre, etc.

Hay que partir de la presunción *iuris tantum*, tanto a efectos legales como procesales del art. 38 de la LH, conforme a la cual, se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo⁶⁶.

2. Que se ha demandado y requerido de pago al deudor y, en su caso, al hipotecante no deudor y terceros poseedores que tuvieren inscrito su derecho en el momento de expedirse la certificación de cargas.

El art. 662 de la LEC entiende que el tercer poseedor puede ser quién adquirió la finca después de la inscripción de la hipoteca que se ejecuta⁶⁷. El tercer poseedor ha de ser requerido de pago siempre que hubiera acreditado al acreedor la adquisición del inmueble o derecho hipotecado e, indudablemente, habrá de serlo cuando hubiera inscrito en el Registro su título de adquisición.

El TS⁶⁸ ha sostenido que la falta de requerimiento de pago determina la nulidad del procedimiento, sin que pueda suplirse con una providencia de subsanación realizada

⁶⁵ TORIBIOS FUENTES, Fernando, Comentario al art. 131 de la LH: DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Pamplona, 2016, nº pág 1244.

⁶⁶ Resolución de la DGRN núm. 10824/2015 de 15 de septiembre de 2015, F.J 3º (RJ/2015/6546).

⁶⁷ STS (Sala de lo Civil, Sección 1º) núm. 609/2013 de 21 de octubre de 2013, F.J 4º (RJ/2014/435) y Resolución de la DGRN núm. 4172/2015 de 23 de marzo de 2015, F.J 5º (RJ/2015/1595).

⁶⁸ STS (Sala de lo Civil, Sección 1º) núm. 1159/2004 de 3 de diciembre de 2004, F.J 3º (RJ/2004/7913).

posteriormente al trámite, dado el rigor formal del procedimiento de ejecución hipotecaria.

3. Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor o, en caso de haberlo superado, que se consignó.

4. Que se ha consignado el precio o se ha realizado la enajenación mediante adjudicación en pago al ejecutante, así como que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, intereses y costas no excede del límite de la cobertura hipotecaria.

5. Se expresará, en su caso, que el rematante ha obtenido crédito para atender al pago del precio del remate y/o del depósito previo⁶⁹. Además el tribunal expedirá certificación acreditativa del precio del remate, y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas⁷⁰.

6. Que se han practicado las notificaciones al tercer poseedor y acreedores posteriores, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, puesto que la propia nota marginal surtirá los efectos de notificación.

7. Nada se menciona sobre si es necesario hacer mención de determinados hechos, como la situación arrendaticia, o la existencia de deudas derivadas del impago de cuotas a la comunidad de propietarios. La DGRN⁷¹ permite completar el título mediante acta notarial o simple comparecencia ante el Registro a fin de determinar en qué situación posesoria se encuentra el bien.

8. Además, debe constar la firmeza del decreto.

⁶⁹ En el caso de que la ejecución resultase insuficiente para saldar toda la cantidad por la que se hubiera despachado ejecución más los intereses y costas devengados durante la ejecución, dicha cantidad se imputará por el siguiente orden:

- Intereses remuneratorios.
- Principal.
- Intereses moratorios.
- Costas.

⁷⁰ Resolución de la DGRN 9434/2016 de 21 de septiembre de 2016, F.J 3º (RJ/2016/218027).

⁷¹ Resolución de la DGRN de 5 de noviembre de 1993, F.J 4º (RJ/1993/9113).

7.- REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO. PROCEDIMIENTO PARA REGULARIZAR EL TRACTO SUCESIVO CONFORME A LA LEY 13/2015 DE 24 DE JUNIO EN VIGOR DESDE EL 1 DE NOVIEMBRE DE 2015.

7.1. La nueva regulación de la Ley 13/2015 de 24 de junio en vigor desde el 1 de noviembre de 2015.

La ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la ley de Catastro Inmobiliario, responde a un principio desjudicializador, tal y como así se establece en su exposición de motivos⁷².

En la regulación anterior los órganos judiciales asumían competencias para tramitar y resolver, a través de un expediente de jurisdicción voluntaria que finalizaba mediante un simple auto, como ocurría con el expediente de dominio del art. 201 de la LH ya derogado. Por ello, no era de extrañar que el RH también atribuyera al juez de 1º instancia la posibilidad de dilucidar, también en un procedimiento de jurisdicción voluntaria y también mediante simple auto, y no por medio de una sentencia, las dudas fundadas del registrador acerca de la coincidencia de la finca que se pretendía inmatricular con otras previamente inmatriculadas.

Ahora, tras la nítida desjudicialización de tales procedimientos, como se proclama en la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015 y se materializa en su articulado, ya no se mantiene la posibilidad de la tramitación de tales expedientes en sede judicial, ni se prevé la posibilidad de resolverlos mediante simple auto. Y tal supresión afecta tanto a la anterior potencialidad de ordenar la inmatriculación de fincas por vía del expediente de dominio del anterior art. 201 de la LH, como a la de resolver las dudas registrales fundadas cuando se hubiera utilizado la vía de los anteriores art. 205 o 206 de la LH⁷³.

Por el contrario, la competencia judicial, en lo que se refiere a los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física y jurídica extrarregistral queda

⁷² Exposición de motivos: “las modificaciones que se introducen en los procedimientos regulados en los arts. 198 a 210 de la LH tienen como objeto, por una parte, la desjudicialización de los mismos, eliminando la intervención de los órganos judiciales sin merma alguna de los derechos de los ciudadanos a la tutela judicial efectiva, que siempre cabrá por la vía del recurso, y por otra parte, su modernización, sobre todo en las relaciones que han de existir entre Notarios y Registradores y en la publicidad que de ellos deba darse”.

⁷³ Resolución de la DGRN núm. 5498/2016 de 5 de mayo de 2016, F.J 3º (RJ/2016/3012).

concretada y ceñida a su labor estrictamente jurisdiccional, a través del procedimiento declarativo que en cada caso corresponda, y que habría de culminar en forma de sentencia.

Respecto a la temporalidad de la nueva ley, la DF 5º establece que entrará en vigor la ley 13/2015 el día 1 de noviembre de 2015, excepcionando, en lo que al objeto de este trabajo nos interesa, el apartado 12 del art. 1 del mismo texto legal que da nueva redacción al art. 206 de la LH.

No obstante, la nueva regulación, en su DT única, establece que los expedientes regulados en el Título VI de la LH iniciados en el momento de la entrada en vigor de la citada norma deberán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior.

La doctrina de la DGRN⁷⁴ entiende que tal norma, que es de aplicación a todos los documentos cuya presentación en los Registros de la Propiedad sea posterior a su entrada en vigor, debe excepcionarse en este supuesto por aplicación de la mencionada disposición transitoria única, debiendo por tanto ser de aplicación la norma contenida en el anterior art. 201 de la LH y sus concordantes del Reglamento de desarrollo.

Si comparamos los requisitos y procedimientos hábiles, antes y después de la entrada en vigor de la reforma de la LH operada en virtud de la ley 13/2015, veremos cómo la DD única de la ley 13/2015 ha derogado expresamente los apartados 2, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 del art. 53 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre de medidas fiscales, administrativas, y del orden social, y por tanto, entre ellos, la posibilidad de inscribir excesos de cabida inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita mediante un simple certificado o informe sobre su superficie expedido por técnico competente, o la relativa al acta de presencia y notoriedad, supuestos ambos, ya expresamente derogados, a los que aludía el art. 298 del RH⁷⁵.

Por otra parte, cuando la misma DD única de la Ley 13/2015 de 24 de junio dispone que “*quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente ley*”, ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del RH que fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la LH, pues la nueva redacción legal en sí misma suficientemente detallada, y se basa en

⁷⁴ Resolución de la DGRN núm. 5482/2016 de 28 de abril de 2016, F.J 2º (RJ/2016/3977).

⁷⁵ Resolución de la DGRN núm. 13363/2015 de 17 de noviembre de 2015, F.J 4º (RJ/2015/6059).

principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios.

Respecto del expediente de dominio, antes atribuido a la competencia judicial, y del acta de notoriedad, con la nueva regulación que ha supuesto una desjudicialización de los procedimientos del título VI de la LH, quedan sustituidos por el nuevo expediente de competencia notarial para rectificar la descripción, superficie o linderos que se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el nuevo art. 203 de la LH, con las particularidades establecidas en el nuevo art. 201.1.

Y finalmente, es de destacar que la Ley 13/2015 ha introducido un nuevo pronunciamiento que resulta también hábil para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo art. 199 de la LH, cuya tramitación se atribuye a los registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del 10% de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación⁷⁶.

En resumen, la reforma operada afecta a:

- 1º Inmatriculación de fincas.
- 2º Inscripción de la representación gráfica georreferenciada y la coordinación con el Catastro.
- 3º Deslinde registral de fincas.
- 4º Rectificación de descripción, en especial los excesos de cabida.
- 5º Inscripción de obras nuevas y otras mejoras.

⁷⁶ Resolución de la DGRN núm. 13363/2015 de 17 de noviembre de 2015, F.J 5º (RJ/2015/6059).

6º Reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

7º Subsanación de dobles inmatriculaciones.

8º Liberación de cargas y gravámenes.

La nueva reforma, además, exige que la descripción incluya la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integran y el hecho de estar o no la finca coordinada con el Catastro, y además ha de contener el código registral único de la finca⁷⁷. El sistema de reanudación del tracto sucesivo, contemplado como un caso de concordancia entre los pronunciamientos tabulares y la realidad extrarregistral, ya sea física o jurídica.

7.2 Procedimiento para regularizar el tracto sucesivo.

En el caso que nos ocupa, -la reanudación del tracto sucesivo interrumpido-, como la inscripción es voluntaria, puede ocurrir que el adquirente de una finca o un derecho no lo inscriba, dejándolo a nombre del anterior titular, de tal modo que su posterior subadquiriente se encuentre por este principio en la imposibilidad de inscribir su título de adquisición.

El medio habitual será la inscripción tardía del título intermedio omitido. El problema surge cuando no es posible aportar tales títulos intermedios, de forma que sólo le queda al interesado la posibilidad de subsanar este defecto por este medio extraordinario.

Antes de la reforma, la tramitación era judicial y con intervención del Ministerio Fiscal. Tras ella, el art. 208 de la LH atribuye su tramitación y resolución al Notario, conforme a las reglas del expediente de dominio para inmatricular con alguna particularidad⁷⁸.

En esta nueva regulación legal, además de encomendarse la competencia de la tramitación al Notario, y no al Juez, se contiene una previsión legal expresa acerca de cuándo existe o no verdadera interrupción del tracto sucesivo a los efectos de permitir su reanudación por la vía del expediente notarial regulado en dicho artículo.

⁷⁷ Resolución de la DGRN núm. 5510/2016 de 12 de mayo de 2016, F.J 3º (RJ/2016/3028).

⁷⁸ MARTÍN RUÍZ, Abelardo, Comentario al art. 208 de la LH; DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Pamplona, 2016, nº pág. 1648.

En su apartado 1º se establece que *“no se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o de sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada”*.

Aun así, cabe plantearse la duda de si la expresión legal “o su herederos”, debe entenderse referida a “todos sus herederos”, o “alguno o algunos de sus herederos”. Y parece razonable entender que sólo se excluye la existencia de propia interrupción de tracto cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o de todos sus herederos, pues, en tal caso, bastaría aportar el título sucesorio, y no necesariamente el particional⁷⁹.

En cambio, sí ha de admitirse la existencia de propia interrupción del tracto y por tanto, la viabilidad del expediente del nuevo art. 208 LH para su subsanación, cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho de alguno o algunos herederos concretos del titular registral que previamente se hubieran adjudicado el bien en virtud de un título particional⁸⁰. Por ello, el adquiriente final sólo tiene acción contra su transmitente o transmitentes directos, y no contra los demás herederos del titular registral que no fueron adjudicatarios del bien ni transmitentes del mismo.

Por otra parte, debe recordarse que, cuando el expediente de dominio era tramitado ante el juez, la incomparecencia e incluso la oposición formal de alguno de los citados no determinaba necesariamente el fracaso del expediente, ya que el juez, en vista de lo que alegaren los interesados y calificando las prueba por la crítica racional, dictaría auto, dentro del 5º día, *“declarando justificados o no los extremos solicitados en el escrito inicial”*. Pero, en el nuevo expediente notarial, regulado tras la Ley 13/2015 en el nuevo art. 208 de la LH, *“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 las causas en que se funde”*. El tenor literal de esta regla cuarta debe entenderse necesariamente relacionado

⁷⁹ Resolución de la DGRN núm. 5305/2016 de 14 de abril de 2016, F.J 4º (RJ/2016/3960).

⁸⁰ Resolución de la DGRN núm. 5305/2016 de 14 de abril de 2016, F.J 6º (RJ/2016/3960).

con el número 4 que le precede y considerarse sólo referido a la conclusión por incomparecencia de titulares registrales o herederos de los mismos cuya inscripción tenga menos de 30 años de antigüedad y hayan sido citados personalmente, así como a la conclusión por la comparecencia con oposición de cualesquiera titulares de derechos inscritos con independencia de la antigüedad de su asiento⁸¹.

Por ello, si los interesados comparecen y lo convienen en acta, no en escritura, se extenderá a favor del promotor la oportuna inscripción a falta de otros defectos. Pero si alguno de los citados no comparece, o, compareciendo formulan oposición, el Notario dará por conclusas las actuaciones; en cuyo caso el promotor podrá entablar el oportuno juicio declarativo⁸².

Con esta nueva regulación desaparece la doble posibilidad de reanudar el tracto sucesivo interrumpido, acudiendo bien a la vía judicial o bien a la vía notarial. Con la modificación de los arts. 203 y 208 de la LH se establece una única posibilidad de reanudar el tracto sucesivo interrumpido a través del Notario, cambiándose el término de acta por el de expediente notarial⁸³.

En los casos de falta de tracto sucesivo por falta de inscripción del título del disponente, siendo éste causahabiente del titular registral, quedan modalizados los principios hipotecarios de tracto sucesivo y de prioridad. En efecto, en cuanto al principio del tracto sucesivo, frente a la rotundidad del párrafo segundo del art. 20 de la LH que prevé la denegación de la inscripción solicitada en caso de que el derecho resulte inscrito *“a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o el gravamen”*, el art. 105 del RH modaliza la regla anterior al prescribir que *“no obstante lo dispuesto en el párrafo segundo del art. 20 de la Ley, los Registradores podrán suspender la inscripción de los documentos en los que se declare, transfiera, grave, modifique o extinga el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles en el caso de que la persona que otorgue el acto o contrato alegase en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resultare tal circunstancia del Registro y del referido documento, y a solicitud del presentante extenderá anotación preventiva por defecto subsanable”*. Este artículo

⁸¹ Resolución de la DGRN núm. 5505/2016 de 14 de abril de 2016, F.J 3º (RJ/2016/3960).

⁸² Resolución de la DGRN núm. 5689/2016 de 23 de mayo de 2016, F.J 5º (RJ/2016/3995).

⁸³ MARTÍN RUÍZ, Abelardo, Comentario al art. 203 de la LH; DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Pamplona, 2016, nº pág. 1595.

vino a recuperar un criterio de flexibilidad que inspiraba la regulación que de esta materia hacía la Ley Hipotecaria de 1909, al prever la doble posibilidad de la denegación y de la suspensión. Además, viene a fijar las reglas de discriminación entre las alternativas de la denegación y la suspensión, al señalar que procederá ésta y no aquélla cuando el disponente alegue en el título ser causahabiente del titular registral⁸⁴.

La regla segunda del art. 208 de la LH nos alecciona sobre que el expediente se iniciará mediante un escrito en el que, en primer lugar, se describirá la finca. La jurisprudencia registral y la doctrina⁸⁵ aluden a este requisito, señalando que: *“siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico-real, constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro, de modo que estos queden suficientemente individualizados e identificados. Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido”*.

El art. 208.2.1ª de la LH se remite, en cuanto a los documentos a acompañar a la solicitud inicial a presentar en la Notaría, al art. 203.1.2ª. a) de la LH, esto es, al título de propiedad que se pretende inmatricular que atribuya el dominio sobre la finca al promotor del expediente, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita, expresando los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios⁸⁶.

⁸⁴ Resolución de la DGRN núm. 5292/2016 de 12 de abril de 2016, F.J 5º (RJ/2016/4239).

⁸⁵ DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, “Comentario a la Ley Hipotecaria”, Grandes Tratados. Editorial Aranzadi, S.A.U Enero de 2015, pág. 24.

⁸⁶ La doctrina reiterada de la DGRN núm 5482/2016, F.J 3º (RJ/2016/3917), anterior a la legislación vigente, establecía que el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por una triple razón :

1º. 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, dicho auto puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias.

El art. 208.2.2ª de la LH añade que “*deberán aportarse por el interesado... aquellos otros documentos de los que dispongan que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición*”, una formalidad que está reñida con la doctrina⁸⁷ que, precisamente, ha configurado hasta la extenuación al expediente de dominio como una modalidad procedimental que permite, operando *per saltum*, inscribir una titularidad actual sin tener que determinar las transmisiones intermedias acaecidas desde la inscripción aún vigente en el Registro de la Propiedad hasta la adquisición del derecho del propietario real y efectivo.

Con el fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros, o para la elusión de las obligaciones fiscales se otorga al Registrador la función de comprobar minuciosamente el cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas. Además, se impone una interpretación restrictiva de las normas relativas al acta de reanudación del tracto sucesivo y en especial de las que definen la propia hipótesis de la interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis, y así resulte del auto calificado, pueda accederse a la inscripción⁸⁸.

2º. Porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral, se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un pronunciamiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento, y de ahí que el propio art. 40 a) de la LH contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios.

3º. Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro se posibilita la inscripción en virtud de un auto que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede ser consignado en un simple documento privado y que tal auto recae en un procedimiento en el que puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores.

⁸⁷ DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, “*Comentario a la Ley Hipotecaria*”, Grandes Tratados. Editorial Aranzadi, S.A.U Enero de 2015, pág. 58.

⁸⁸ Resolución de la DGRN 5482/2016 de 28 de abril de 2016, F.J 3º (RJ/2016/3917)

8.- CONCLUSIONES.

PRIMERA.- El tracto sucesivo es un principio hipotecario, entendiendo por tal aquellas reglas más generales de la legislación hipotecaria formuladas directamente en ella u obtenidas por inducción de sus preceptos, que dan a conocer las líneas esenciales del derecho registral.

SEGUNDA.- La regla general del derecho registral es que cada título y cada titular tienen un asiento. Se exige, la continuidad o concatenación en las inscripciones registrales lo que supone que cada asiento ha de traer causa y ha de sustentarse en otro anterior, de suerte que el adquirente de hoy sea el transmitente de mañana. Esta regla afecta tanto a la inscripción de los actos dispositivos que agotan la titularidad inscrita, cuanto a la constitución de derechos reales limitativos.

TERCERA.- Como excepción a la regla general, en los casos determinados por la ley, se admite el tracto sucesivo abreviado admitiéndose que en un mismo asiento registral se puedan concentrar varias transmisiones sin que sea necesario la inscripción previa independiente, de cada una de ellas.

CUARTA.- El art. 20 de la LH presenta una íntima conexión con el art. 24 de la CE. De esta forma, se impone a los órganos encargados responsables de la tramitación del procedimiento, un especial deber de diligencia en la observancia de aquellos trámites de los que puedan resultar afectados los derechos e intereses de las partes involucradas o de terceros. En esa medida, resulta obligado notificar la existencia del procedimiento, sea éste judicial o se trate de un procedimiento administrativo, a los titulares registrales que pudieran verse afectados por una resolución contraria a sus derechos e intereses. En caso contrario, además de generarse una situación de indefensión para tales titulares registrales, así como una eventual nulidad de actuaciones, el principio de tracto sucesivo impediría el acceso al Registro de una resolución semejante.

QUINTA.- En algunos supuestos existen particularidades de esta relación, tales como, por ejemplo, las siguientes;

1.- En el ámbito del procedimiento extrajudicial de hipoteca, no cabrá inscribir un título de adjudicación, ni cancelar asiento registral alguno sin que los titulares registrales afectados por dicha ejecución hayan sido notificados.

2.- Por lo que atañe a la anotación preventiva de demanda, la DGRN y la propia jurisprudencia han aceptado que pueda proponer dicha anotación tanto el demandado como el demandante, siempre y cuando sean titulares registrales del bien o derecho que sea objeto de la demanda.

3.- En el procedimiento de inmatriculación, además de notificar a los poseedores de hecho, y a los titulares registrales de cargas y de derechos sobre la finca en cuestión, es necesario notificar a los colindantes que aparecen en el título inmatriculador y a los colindantes que aparecen en la certificación catastral, si fuesen diferentes. Por tanto, en el caso de que los colindantes titulares registrales no hubiesen sido debidamente citados, no cabrá practicar la correspondiente inmatriculación, al no cumplirse el requisito de tracto.

SEXTA.- La LH establece un proceso extrajudicial de ejecución hipotecaria regulado en el art. 129 de la LH. Se trata de un acto de jurisdicción voluntaria para hacer efectivo el derecho del acreedor a enajenar el bien hipotecado y obtener la satisfacción de su crédito realizado por el Notario, siempre que se pacte en la propia escritura. Si el Notario entiende que se han cumplido todos los requisitos para la viabilidad de dicho procedimiento, solicitará la correspondiente certificación registral.

El cumplimiento del principio de tracto exige que, para inscribir la adjudicación, o para cancelar los asientos posteriores a la inscripción de la hipoteca que se ejecuta, resulte necesario que los titulares registrales afectados hayan sido notificados de la existencia de la ejecución y que hayan tenido la oportunidad de intervenir en el procedimiento.

SÉPTIMO.- En el ámbito judicial es necesario cumplir el tracto sucesivo. Por ello, el decreto de adjudicación, expedido por el Letrado de la Administración de Justicia, es título suficiente para la inscripción, pero debe acompañarse del mandamiento de cancelación de cargas. Además este decreto debe ser firme para su inscripción en el Registro. La manifestación más clara de la ejecución judicial, respecto al tracto sucesivo, es la exigencia de manifestar en el propio decreto, por un lado, que se ha demandado y se ha requerido de pago al deudor y en su caso, al hipotecante no deudor y terceros poseedores que tuvieran inscrito su derecho en el momento de expedirse la certificación de cargas y, por otro lado, que se han practicado las notificaciones al tercer poseedor y acreedores posteriores, a excepción de los que sean posteriores a la nota marginal de

expedición de certificación de cargas puesto que la propia nota marginal surtirá los efectos de notificación.

OCTAVO.- La Ley 13/2015 de 24 de junio, (en vigor desde el 1 de noviembre de 2015 de reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la ley de Catastro Inmobiliario), ha introducido importantes novedades en la regulación, en la Ley Hipotecaria, de los procedimientos para adecuar la realidad extrarregistral a la registral.

Ahora la nueva LH, tras su reforma, establece que no se produce la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción hubiera adquirido su derecho directamente del titular registral o de sus herederos.

De otra parte, se desjudicializa el procedimiento para reanudar el tracto. Ahora, con la nueva regulación, la reanudación del tracto se realiza a través de un expediente notarial. No obstante, en el supuesto de que los comparecientes se opusieran o no comparecieran tras su debida citación, se tienen que dar por conclusas las actuaciones por parte del Notario, quedando expedida la vía del procedimiento declarativo.

9.- BIBLIOGRAFÍA.

- 1.- ARRIETA SEVILLA, Luis Javier; “Comentario a la sentencia de 19 de mayo de 2015”, *Revista Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil nº100/2016 parte de sentencias*, Editorial Civitas SA, Pamplona, 2016.
- 2.- BERROCAL LANZAROT, Ana Isabel, “La protección del deudor hipotecario a propósito de la sentencia del Tribunal Europeo de Justicia de la Unión Europea”, *Revista Aranzadi doctrinal núm. 2/2013*. Editorial Aranzadi, SAU, Cizur Menor 2013.
- 4.- DÍAZ FRAILE, Juan María. *Ejecución judicial sobre bienes hipotecados*”, Madrid, 2000.
- 3.- DIÉZ GARCÍA, Helena, “Comentario al artículo 605 del CC”, *Grandes Tratados. Comentarios al Código Civil, 2009/1705*, nº pág 2.
- 4.- DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, “Comentario a la Ley Hipotecaria”, *Grandes Tratados*. Editorial Aranzadi, S.A.U Enero de 2015.
- 5.- DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, “Comentario al artículo 208 de la Ley Hipotecaria”, *Grandes Tratados*. Editorial Aranzadi, S.A.U Enero de 2015.
- 6.- DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, Comentario al artículo 208 de la Ley Hipotecaria; DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Pamplona, 2016.
- 7.- DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, TORRES GARCÍA, Teodora F. Comentario al artículo 42 de la Ley Hipotecaria; DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Pamplona, 2016.
- 8.- LACRUZ BERDEJO, José Luis; SANCHO REBUDILLA, Francisco de Asís; LUNA SERRANO, Agustín; DELGADO ECHEVARRÍA, Jesús; RIVERO HERNÁNDEZ, Francisco; RAMS ALBESA, Joaquín; III bis Derecho Inmobiliario Registral; Madrid, 2003; ISBN 84-9772-096-02.
- 9.- MARTÍN RUÍZ, Abelardo, Comentario al art. 203 de la LH; DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Pamplona, 2016.
- 10.- MARTÍN RUÍZ, Abelardo, Comentario al art. 205 de la LH; DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Pamplona, 2016.

- 11.- MARTÍN RUÍZ, Abelardo, Comentario al art. 208 de la LH; DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Pamplona, 2016.
- 12.- MATEO VILLA, Iñigo, Comentario al art. 40 de la LH; DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Pamplona, 2016.
- 13.- OSASUNA NAVAJAS, María Isabel, y ROMERO VELASCO, Miguel, “Identificación de fincas y parcelas en Registro y Catastro. Referentes históricos y la subsanación de discrepancias tras la Ley 2/2011 de economía sostenible”. *Revista de Derecho Patrimonial nº27/2011, 2º parte Artículos*, Editorial Aranzadi S.A.U, 2011.
- 14.- REVILLA TORRES, José Miguel, “La transmisión de la propiedad en el contrato de permuta de solar por obra futura”, *Estudios y comentarios legislativos*, Editorial Civitas S.A, Enero, 2016.
- 15.- RIVERA FERNÁNDEZ, Manuel, *La ejecución de la hipoteca inmobiliaria*, Madrid, 2004.
- 16.- SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier. SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, Blanca, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, Valencia, 2015.
- 17.- TORIBIOS FUENTES, Fernando, Comentario al art. 131 de la LH; DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Pamplona, 2016.
- 18.- TORIBIOS FUENTE, Fernando. CALVACHE MARTÍNEZ, José Gabriel, Comentario al art. 129 de la LH; DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés, *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Pamplona, 2016.

ANEXO DE RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTROS Y DEL NOTARIADO.

- 1.- Resolución de la DGRN núm. 1349/2016 de 18 de enero de 2016 (RJ/2016/2976).
- 2.- Resolución de la DGRN núm. 1858/2016 de 4 de febrero de 2016 (RJ/2016/1257).
- 3.- Resolución de la DGRN núm.3310/2016 de 14 de marzo de 2016 (RJ/2016/1267).
- 4.- Resolución de la DGRN núm. 3320/2016 de 17 de marzo de 2016 (RJ/2016/3225).
- 5.- Resolución de la DGRN núm. 3511/2016 de 28 de marzo de 2016 (RJ/2016/1354).
- 6.- Resolución de la DGRN núm. 5292/2016 de 12 de abril de 2016 (RJ/2016/4239).
- 7.- Resolución de la DGRN núm. 5305/2016 de 14 de abril de 2016 (RJ/2016/3960).
- 8.- Resolución de la DGRN núm. 5482/2016 de 28 de abril de 2016 (RJ/2016/3977).
- 9.- Resolución de la DGRN núm. 5495/2016 de 4 de mayo de 2016 (RJ/2016/3008).
- 10.- Resolución de la DGRN núm. 5498/2016 de 5 de mayo de 2016 (RJ/2016/3012).
- 11.- Resolución de la DGRN núm. 5497/2016 de 6 de mayo de 2016 (RJ/2016/3979).
- 12.- Resolución de la DGRN núm. 5510/2016 de 12 de mayo de 2016 (RJ/2016/3028).
- 13.- Resolución de la DGRN núm. 7033/2016 de 20 de junio de 2016 (RJ/2016/166844).
- 14.- Resolución de la DGRN núm. 7831/2016 de 11 de julio de 2016 (RJ/2016/4037).
- 15.- Resolución de la DGRN núm. 8819/2016 de 5 de septiembre de 2016 (RJ/2016/4617).
- 16.- Resolución de la DGRN 9434/2016 de 21 de septiembre de 2016 (RJ/2016/218027).
- 17.- Resolución de la DGRN núm. 4175/2015 de 23 de marzo de 2015 (RJ/2015/1595).
- 18.- Resolución de la DGRN núm. 4184/2015 de 30 de marzo de 2015 (RJ/2015/1599).
- 19.- Resolución de la DGRN núm. 6401/2015 de 14 de mayo de 2015 (RJ/2015/2790).
- 20.- Resolución de la DGRN núm. 7260/2015 de 22 de mayo de 2015 (RJ/2015/4425).
- 21.- Resolución de la DGRN núm. 10270/2015 de 17 de julio de 2015 (RJ/2015/4234).
- 22.- Resolución de la DGRN núm. 10460/2015 de 28 de julio de 2015 (RJ/2015/4247).

- 23.- Resolución de la DGRN núm. 10824/2015 de 15 de septiembre de 2015 (RJ/2015/6546).
- 24.- Resolución de la DGRN núm. 11045/2015 de 24 de septiembre de 2015 (RJ/2015/5086).
- 25.- Resolución de la DGRN núm. 11626/2015 de 9 de octubre de 2015 (RJ/2015/6484).
- 26.- Resolución de la DGRN núm. 12627/2015 de 26 de octubre de 2015 (RJ/2015/6527).
- 27.- Resolución de la DGRN núm. 13363/2015 de 17 de noviembre de 2015 (RJ/2015/6059).
- 28.- Resolución de la DGRN núm. 14175/2015 de 9 de diciembre de 2015 (RJ/2015/6351).
- 29.- Resolución de la DGRN núm. 14311/2015 de 15 de diciembre de 2015 (RJ/2015/6596).
- 30.- Resolución de la DGRN núm. 3537/2014 de 26 de febrero de 2014 (RJ/2014/1798).
- 31.- Resolución de la DGRN núm. 6982/2014 de 6 de mayo de 2014 (RJ/2014/6982).
- 32.- Resolución de la DGRN núm. 8304/2014 de 2 julio de 2014 (RJ/2014/850).
- 33.- Resolución de la DGRN núm. 11516/2014 de 25 de septiembre de 2014 (RJ/2014/5492).
- 34.- Resolución de la DGRN núm. 11100/2014 de 2 de octubre de 2014 (RJ/2014/5511).
- 35.- Resolución de la DGRN núm. 12671/2014 de 18 de noviembre de 2014 (RJ/2014/6414).
- 36.- Resolución de la DGRN núm. 13216/2014 de 25 de noviembre de 2014 (RJ/2014/6665).
- 37.- Resolución de la DGRN núm. 1574/2013 de 15 de enero de 2013 (RJ/2013/8421).
- 38.- Resolución de la DGRN núm. 5017/2013 de 4 de abril del 2013 (RJ/2013/3671).
- 39.- Resolución de la DGRN núm. 6961/2013 de 22 de mayo de 2013 (RJ/2013/5417).
- 40.- Resolución de la DGRN núm. 8777/2013 de 10 de julio de 2013 (RJ/2013/6670).

- 41.- Resolución de la DGRN núm. 10702/2013 de 18 de septiembre de 2013 (RJ/2013/7617).
- 42.- Resolución de la DGRN núm. 13130/2013 de 16 de noviembre de 2013 (RJ/2013/8044).
- 43.- Resolución de la DGRN de 13 de enero de 2010 (RJ/2010/1673).
- 44.- Resolución de la DGRN de 7 de septiembre de 2009 (RJ/2009/4439).
- 46.- Resolución de la DGRN núm. 1/2006 de 10 de agosto de 2006 (RJ/2006/6067).
- 47.- Resolución de la DGRN de 17 de marzo de 2005 (RJ/2005/1972).
- 48.- Resolución de la DGRN de 28 de noviembre de 2002 (RJ/2003/151).
- 49.- Resolución de la DGRN de 19 de febrero de 2000 (RJ/2000/1077).
- 50.- Resolución de la DGRN de 22 de marzo de 2000 (RJ/2000/2734).
- 51.- Resolución de la DGRN de 30 de marzo de 2000 (RJ/2000/2738).
- 52.- Resolución de la DGRN de 6 de junio de 2000 (RJ/2000/7329).
- 53.- Resolución de la DGRN de 10 de diciembre de 1999 (RJ/1999/9159).
- 54.- Resolución de la DGRN de 19 de enero de 1993 (RJ/1993/444).
- 55.- Resolución de la DGRN de 5 de noviembre de 1993 (RJ/1993/9113).

ANEXO DE JURISPRUDENCIA.

- 1.- STJUE de 14 de marzo de 2013 (C-415/2011).
- 2.- STC núm. 79/2013 de 8 de abril de 2013 (RTC/2013/79).
- 3.- STC núm. 97/2012 de 7 de mayo de 2012 (RTC/2012/97).
- 4.- STC núm. 54/2010 de 4 de octubre de 2010 (RTC/2010/54).
- 5.- STC núm. 65/2007 de 27 de marzo de 2007(RTC/2007/65).
- 6.- STC núm. 12/2006 de 16 de enero de 2006 (RTC/2006/12).
- 7.- STC núm. 199/2003 de 10 de noviembre de 2003 (RTC/2003/199).
- 8.- STC núm. 158/2001 de 2 de julio de 2001 (RTC/2001/158).
- 9.- STC núm. 178/2000 de 26 de junio de 2000 (RTC/2000/178).
- 10.- STC núm. 268/2000 de 13 de noviembre de 2000 (RTC/2000/268).
- 11.- STS (Sala de lo Civil, Sección 1º) núm. 211/2015 de 22 de abril de 2015 (RJ/2015/2381).
- 12.- STS (Sala de lo Civil, Sección 1º) núm. 609/2013 de 21 de octubre de 2013 (RJ/2014/435).
- 13.- STS (Sala de lo Civil, Sección 1º) núm. 295/2006 de 21 marzo de 2006. (RJ 2006\5445).
- 14.- STS (Sala de lo Civil, Sección 1º) núm. 1159/2004 de 3 de diciembre de 2004 (RJ/2004/7913).
- 15.- STS (Sala de lo Civil, Sección 1º) núm. 958/2011 de febrero (RJ/2012/4627).
- 16.- STSJ de Cataluña núm. 59/2012 de 15 de octubre de 2012, (RJ/2012/11195).
- 17.- Auto de la AP de Valencia (Sección 6º) Auto núm. 212/2015 de 25 de septiembre de 2015 (AC/2016/972).
- 18.- Auto de la AP de Cádiz (Sección 7º) Auto núm. 2/2004 de 2 de enero de 2004 (AC/2004/559).