

De idéntica forma son posibles las *alteraciones de la estructura del edificio*, como la construcción de nuevas plantas, lo cual afectará al título constitutivo y deberá someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo. El acuerdo que se adopte fijará la naturaleza de la modificación, los cambios en la descripción de la finca, la variación de cuotas y los titulares de los nuevos pisos o locales.

ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

EXPEDIENTE DE DOMINIO. REANUDACIÓN DEL TRACTO.—NO ES ADMISIBLE EL EXPEDIENTE DE DOMINIO PARA LA REANUDACIÓN DEL TRACTO CUANDO LOS SOLICITANTES COMPRARON LA FINCA AL TITULAR REGISTRAL, PUES ENTONCES BASTA CON ELEVAR A PÚBLICO EL DOCUMENTO PRIVADO DE LA COMPRA. (RESOLUCIÓN DE 24 DE SEPTIEMBRE DE 2002. BOE DE 30 DE OCTUBRE DE 2002.)

RESOLUCIÓN de 24 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Ana y doña Amparo Escobar Estepa, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Posadas, don Manuel Fuentes del Río, a inscribir un testimonio recaído en expediente de dominio.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Javier Jesús Valenzuela Romero, en nombre y representación de doña Ana y doña Amparo Escobar Estepa, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Posadas, don Manuel Fuentes del Río, a inscribir un testimonio recaído en expediente de dominio.

Hechos.—I. El Procurador de los Tribunales don Javier Jesús Valenzuela Romero, en nombre y representación de doña Ana y doña Amparo Escobar Estepa, promovió expediente de dominio sobre la finca registral 815 de Hornachuelos, al objeto de reanudar el tracto sucesivo, alegando que sus representadas eran dueñas por partes iguales de la finca antes dicha, pues, si bien adquirieron su participación por contrato de compra privado del titular registral, carecían de título inscrito. Con fecha 31 de mayo de 2001, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1, de los de Posadas, dictó auto recaído en expediente de dominio seguido en dicho Juzgado bajo el número 62/00, auto que devino firme, en el que declara a favor de las promotoras del expediente doña Ana y doña Amparo Escobar Estepa el dominio de partes determinadas de la finca registral 815 de Hornachuelos.

II. Presentado testimonio del anterior auto en el Registro de la Propiedad de Posadas fue calificado con la siguiente nota: «Con fecha 15 de marzo de 2002 fue presentado en este Registro el precedente documento. Previa calificación desfavorable del mismo, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se suspende la inscripción solicitada en base a los siguientes fundamentos de derecho: 1. No ser el expediente de dominio el medio adecuado para la inscripción registral pretendida al no existir en este caso interrupción del tracto sucesivo, ya que los promotores del expediente adquirieron directamente del titular registral de las participaciones determinadas de la

finca respecto de las que se promueve el mismo don José E. R., de acuerdo con los artículos 201 y siguientes de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, así como la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 5 de julio de 1991, 1 de junio de 1996, 7 de julio de 1997 y 7 de enero de 2000...)- 2. No resultar del testimonio las circunstancias personales de los promotores del expediente que solicitan la inscripción a su favor en el momento de su adquisición, de conformidad con los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. 3. La participación determinada descrita en la parte dispositiva del auto con el número cinco, esto es, otra habitación en la planta alta, que es la segunda existente a la izquierda subiéndolo por la escalera del primer patio, figura inscrita a favor de don José E. R., sólo en nuda propiedad, constando inscrito el usufructo vitalicio de la misma a favor de doña Tránsito B. R., sin que se haya acreditado el fallecimiento de la misma, por lo que no es posible reanudar el tracto sucesivo respecto del pleno dominio de dicha participación por falta de previa inscripción de la misma a favor de la persona respecto a la que se pretende indicada reanudación. Contra esta nota de calificación se podrá interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde su notificación, en la forma y por los trámites previstos en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Posadas, a 26 de marzo de 2002. El Registrador. Firma ilegible.

III. Don Javier Jesús Valenzuela Romero, en nombre y representación de doña Ana y doña Amparo Escobar Estepa, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que en cuanto al defecto tercero de la nota, el usufructo al que se alude se encuentra cancelado de derecho, según Calificación Favorable del Registro de la Propiedad de Posadas, de fecha 30 de noviembre de 1999, habiéndose inscrito tal cancelación mediante la inscripción 17 de la finca 815. Que con respecto al defecto primero de la nota, siguiendo la doctrina del Registrador de la Propiedad, don Jaime Concheiro del Río, y partiendo que el artículo 286 del Reglamento Hipotecario impone la obligación de que el auto aprobatorio del expediente de dominio ordena la cancelación de las inscripciones contradictorias, y se considera que en el caso, objeto de debate, la inscripción, por proceder directamente del titular, no es contradictoria, se concluiría que no podría realizarse la misma por quebrantar los artículos 1, 40, 82, etc., de la Ley Hipotecaria, sin embargo, y siempre siguiendo la tesis de una parte de la doctrina, se considera que el artículo 286 del Reglamento Hipotecario se ha extralimitado, y que en realidad no hay por qué practicar las expresadas cancelaciones. En efecto, el precepto indicado debe interpretarse en el sentido que las inscripciones contradictorias queden sin efecto, debido a producirse un cambio en la titularidad registral sin que, salvo los supuestos en que la adquisición proceda directamente del titular registral, pueda hablarse de inscripción adquisitiva de una finca. En los otros supuestos no existirá nexo de titularidad entre la inscripción primera y la que es producto de la reanudación del tracto (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 5 de julio de 1991, sentencia de la Audiencia Provincial de Ciudad Real, de 19 de junio de 1989, y de la Audiencia Provincial de Madrid, de 28 de octubre de 1996). Que el expediente de dominio no debe limitarse a aquellos supuestos en que se produzca una plena ruptura del tracto, sino también a aquellos otros en que se produce una carencia de título inscribible, sin que en este caso resulte necesario acudir al juicio ordinario, sobre todo si se parte de la base de que dentro del expe-

diente de dominio se regulan las garantías de defensa para los titulares registrales a través de las oportunas notificaciones, como ocurre en el caso objeto de recurso, habiéndose practicado las citaciones correspondientes, salvo la del último titular registral, que al ser de quien traen causa, y hallarse fallecido, habría de serlo en sus causahabientes, dándose la circunstancia de que tales resultan ser las propias promotoras. Por consiguiente, y no vulnerándose derecho a defensa de terceros interesados, no existiendo otra forma de subsanar la ausencia de título válido inscribible, por los motivos expuestos y por razones de economía procesal, a fin de hacer más efectiva la tutela judicial, procede declarar como validado el título esgrimido en el expediente de dominio, e inscribirlo en el Registro de la Propiedad, a salvo del derecho de terceros ignorados a hacer uso de las acciones que pudieran corresponderles a través de los tribunales ordinarios. Que por lo que hace referencia al defecto segundo la calificación que se recurre, nada se puede obstar, puesto que el mismo se trata de un defecto material y por ende subsanable en la redacción del auto aprobatorio, dado que en la demanda que se formuló, sí se hicieron constar las circunstancias personales de las promotoras, las cuales adquirieron las partes determinadas cuya inscripción se pretendió, en estado de solteras y por compraventa privada hace más de treinta años.

IV. El Registrador, en su informe de defensa de la nota, argumentó lo siguiente: Que como cuestión previa de carácter procesal, relativa a la legitimación activa para la interposición del recurso gubernativo, el Registrador aprecia una posible falta o defecto en la representación invocada por el firmante del recurso gubernativo, don Javier Jesús Valenzuela Romero, pues de los antecedentes que obran en el Registro no resulta tal representación, ni tampoco resulta acreditada. Que con respecto al defecto tercero de la nota, resulta cierta la aseveración del recurrente de que tal derecho de usufructo ya ha sido cancelado por la inscripción 170 de dicha finca. Que por lo que hace referencia al primer defecto de la nota, pone el acento el recurrente en la no necesidad de cancelar en el caso objeto de recurso inscripciones contradictorias y de no ser necesario en el caso concreto la citación a los causahabientes del titular registral, por ser las promotoras del propio expediente, ambas cuestiones, nada tienen que ver con el defecto puesto de manifiesto por la nota de calificación. De los dos presupuestos que justifican el expediente de dominio como medio extraordinario y excepcional —falta de un título hábil para acceder al Registro y la interrupción del tracto sucesivo, presupuestos que han de darse acumulativamente y no alternativamente—, se produce en el presente caso el primero, no así el segundo. En efecto, del propio auto resulta que las promotoras invocan como título adquisitivo el de compraventa privada celebrada con su padre y titular registral de dichas participaciones. La necesidad de la interrupción del tracto sucesivo viene proclamada por el propio enunciado del expediente y por el artículo 200 de la Ley Hipotecaria. Reanudar implica ruptura o corte previo, pérdida de un eslabón en la cadena de transmisiones de la finca recogidas en su historial jurídico-registral. En el presente caso no hay tal. La reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado también proclama la exigencia de tal interrupción de tracto (Resoluciones de 16 de julio de 1973, 29 de agosto de 1983, hasta las más recientes de 30 de noviembre de 2000, 19 de enero y 27 de julio de 2001 o, finalmente, la de 4 de enero de 2002) y en las que se expresa la triple razón en que se basa la excepcionalidad del expediente de dominio, que justifica una comprobación minuciosa del Registrador del cumplimiento de los presupuestos y

requisitos del mismo a fin de evitar el abuso de este cauce para eludir el cumplimiento de las formalidades que para los supuestos de tracto ordinario, entre las que se encuentra la exigencia de formalización en título hábil para su acceso al Registro del negocio jurídico adquisitivo, lo que obliga a una interpretación restrictiva de las normas reguladoras del expediente de dominio en su aplicación a la reanudación del tracto sucesivo interrumpido y de las que resulta esencial (sentencia de la Audiencia Provincial de Ciudad Real, de 19 de junio de 1996). En relación con la falta de título hábil para que el negocio jurídico pueda acceder al Registro, falta de titulación formal, segundo presupuesto que justifica, en unión del anterior, la utilización del expediente de dominio para acceder al Registro, tal falta de titulación formal puede subsanarse mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de protocolización o ratificación del contrato privado celebrada entre el titular registral, o sus herederos si hubiere fallecido, y las promotoras del expediente. No cabe alegar razones de economía procesal cuando el otorgamiento de la correspondiente escritura pública constituye un medio más barato y rápido que la vía elegida del expediente de dominio. Que por lo que respecta al segundo defecto es exigencia del principio de especialidad o determinación en el ámbito subjetivo, reflejado por los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Tales circunstancias, señala el recurrente, se omiten en el Auto sometido a calificación, si bien fueron aportadas al órgano jurisdiccional que dictó el auto. El Registrador no puede apreciar unas circunstancias que, por no contenidas en el documento calificado, ni resultar de los antecedentes del Registro, no ha tenido a la vista. Que, por otra parte, de conformidad con el artículo 326 de la ley Hipotecaria, el recurso gubernativo no puede acoger pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma a calificación.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 999, 1.279 y 1.280 del Código Civil; 3, 20, 40, 82, 198, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 100, 117 y 209.1 de su Reglamento y las Resoluciones de 30 de mayo de 1988, 21 de junio y 5 de julio de 1991, 21 de enero de 1993, 22 de mayo de 1995, 1 de junio de 1996, 10 de diciembre de 1998 y 25 de febrero, 13 de abril de 1999, 18 de marzo de 2000 y 4 de enero de 2002.

1. No recurrido uno de los defectos y reiterado el otro por el Registrador, el único problema que se plantea en el presente recurso es el de si en virtud del auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, pueden inscribirse determinado inmueble a favor de personas que lo han adquirido por compra al titular registral.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el auto recaído en expediente de dominio es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por una triple razón: a) Porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. arts. 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), dicho auto puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias; b) Porque, contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral (cfr. art. 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por

dicho pronunciamiento, y de ahí que el propio artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios; c) Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. arts. 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se posibilita la inscripción en virtud de un auto que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado, como ocurre en este caso, y que tal auto recae en un procedimiento en el que puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. arts. 1.218 y 1.225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 201 reglas 3.^a y 4.^a de la Ley Hipotecaria). Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del Registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenida, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida aprobación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente para la garantía de aquéllos como, por ejemplo, la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la alusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias, etc.). Se impone, por tanto, una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. Ahora bien, llegados a este punto, no puede decirse que exista efectiva interrupción del tracto cuando los promotores del expediente son los compradores del titular registral, pues si bien es cierto que el artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria parece presuponer que hay interrupción cuando al menos «alguna» relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, cuando la inscripción puede llevarse a cabo mediante la elevación a público del correspondiente documento privado, el expediente de dominio debe rechazarse, pues no sería sino una vía, bien para evadir impuestos, bien para burlar el cumplimiento de la forma legalmente establecida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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

Madrid, 24 de septiembre de 2002.—La Directora General, *Ana López-Monís Gallego*.

Señor Registrador de la Propiedad de Posadas.

COMENTARIO

Uno de los medios de conseguir la concordancia entre la manifestación del Registro y la realidad jurídica extrarregistral es la reanudación del tracto cuando éste se ha interrumpido. Se da el caso cuando sobre una finca ya inmatriculada se han producido actos o transmisiones fuera del Registro, en

tanto que dichos actos, por desidia o ignorancia de los interesados, o quizá por otras causas menos justificables, no se reflejan en los correspondientes asientos y no han producido, por tanto, los efectos de la publicidad respecto de terceros.

Y es precisamente ese tercero que acude a la relación, porque adquiere la finca y es cuidadoso de la legalidad, el que procura asegurar su adquisición, deseando ampararse en la efectividad registral, para lo cual busca recomponer ese encadenamiento que se rompió, inscribiendo su derecho. Y toda vez que el principio de tracto sucesivo, plasmado en el artículo 20 LH, exige que conste previamente inscrito el derecho del otorgante, será preciso salvar la falta de escalones intermedios, inscribiendo los correspondientes títulos o, si esto no fuese posible, acudiendo a los procedimientos especiales de la reanudación admitidos en la Ley Hipotecaria que son, como es sabido, el expediente de dominio o el acta de notoriedad regulados en sus artículos 200 a 204.

Así pues, en principio, la forma deseable de salvar las interrupciones, y que aporta la necesaria seguridad jurídica, será la de inscribir los actos o transmisiones que dejaron de registrarse en su momento, y tal es la doctrina que viene sentándose por la Dirección General en varias de sus Resoluciones, algunas de las cuales recogeremos después. Una de ellas es la de 30 de mayo de 1988, donde se declara que estos procedimientos de reanudación sólo deben utilizarse en las hipótesis en que la adquisición no trae causa del titular inscrito, pues el problema a solventar es sólo la falta de acreditación suficiente del acto transmisivo mediante el correspondiente documento público otorgado por el transmitente o sus herederos.

Lo que ocurre es que, a veces, este procedimiento deseable de inscribir los asientos intermedios puede resultar complicado y caro, alcanzando grados de dificultad y casi imposibilidad cuando el último asiento es muy antiguo y se han producido varias transmisiones, no siempre documentadas y aun totalmente desconocidas.

Los hipotecaristas, aunque en principio han aceptado esta regulación supletoria admitida por la Ley respecto a estos procedimientos, no dejan de presentar sus temores de que en la práctica puedan surgir inconvenientes en esta reanudación *per saltum*. Así, ÁNGEL SANZ (en *Comentarios a la nueva Ley Hipotecaria*, Madrid, 1945, pág. 457) dice que cuando no pueda restablecerse por la titulación ordinaria el tracto interrumpido, es indispensable y se debe facilitar este medio supletorio, aunque, si se admite con toda amplitud, cualquiera que sea el número de transmisiones habidas desde la última inscripción, puede darse lugar a facilitar un medio de burlar la ley. Y RAMÓN DE LA RICA («Comentarios a la Ley de reforma de 1944», en *RCDI* de 1945, reproducido en el libro «Leyes Hipotecarias y Registrales de España», editado por el Colegio, 1990, pág. CXXXVIII) opina que la reanudación del tracto es un arma de doble filo, pues si se imposibilita el Registro languidece, perpetuando cosas inexistentes; pero si se facilita demasiado, pierde prestigio la institución registral; por otro lado, dice que los propios interesados, sabiendo que en cualquier momento pueden recomponer los eslabones rotos, se abstienen de titular e inscribir, dejándolo sólo para casos de necesidad. Por último, citamos a BUENAVENTURA CAMY (*Comentarios a la legislación hipotecaria*, tomo VI, pág. 732), quien nos recuerda que el artículo 40 de la LH, que regula la rectificación del Registro, dispone que cuando la inexactitud proviniere de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, tal rectificación se practicará, en primer lugar, por la toma de razón del título correspondiente,

si hubiere lugar a ello; sólo cuando esto no sea posible, se podrá acudir a la reanudación regulada en el Título VI de la ley o a la resolución judicial.

En resumen, que siendo posible reanudar el tracto mediante la inscripción de los títulos correspondientes a los respectivos negocios jurídicos intermedios, éste es el procedimiento adecuado; los demás medios han de considerarse subsidiarios y excepcionales, que sólo deben aceptarse mientras no sea posible seguir el procedimiento normal. Hay que tener en cuenta que empleando estos medios supletorios, a veces se pueden eludir no sólo las obligaciones fiscales, sino la existencia de gravámenes, condiciones o limitaciones que afecten a la finca al omitirlas mediante salto de los documentos donde estuvieren.

Normalmente estas consideraciones han sido tenidas en cuenta por los Registradores en la práctica profesional, dando lugar a calificaciones restrictivas, confirmadas casi siempre por la Dirección General. Es preciso reconocer que algunas veces se incoan expedientes reanudatorios de modo indebido, cuando lo normal, tanto por su facilidad y economía, sería obtener la reanudación por los títulos que faltan. Es de temer que si esto no se hace así, siendo factible, es porque pueden concurrir otros motivos, no siempre claros, que se trata de eludir porque impedirían una inscripción normal.

Bien se apunta en el último párrafo del fundamento jurídico de esta Resolución que, reiterando lo expresado en otras anteriores, declara que «cuando la inscripción pueda llevarse a cabo mediante la elevación a público del correspondiente documento privado, el expediente de dominio debe rechazarse, pues no sería sino una vía, bien para evadir impuestos, bien para burlar el cumplimiento de la forma legalmente establecida».

La serie de Resoluciones de la Dirección General es abundante en el mismo sentido. Sería demasiado largo recogerlas, y por ello nos limitamos a resumir la fundamentación de las más recientes:

En la de 30 de mayo de 1988, el supuesto contemplado es que fue el mismo titular registral el que transmitió la finca al promotor del expediente. Este no es admisible si se tienen en cuenta las exigencias básicas de orden sustantivo, procesal o hipotecario, pues aquí el problema a solventar es el de la falta de título formal adecuado para la inscripción, pero tal deficiencia ha de ser superada por el reconocimiento y pública documentación de dicho acto, voluntariamente otorgados por el transferente o sus herederos, o mediante la debida declaración judicial de su existencia.

La Resolución de 21 de junio de 1991 declara que el procedimiento de reanudación tiene un carácter excepcional, dadas las graves consecuencias que podría acarrear para su actual titular registral, al que, de prosperar con éxito el expediente, se le cancela el asiento extendido a su favor sin contar con su consentimiento, y además porque, utilizado abusivamente, pueden ser también un medio para dejar incumplidas obligaciones de tipo fiscal, todo lo cual exige que los Registradores ejerciten su función calificadora con sumo cuidado, comprobando el cumplimiento de las formalidades y requisitos legales para evitar de esta manera las perniciosas consecuencias que podrían producirse.

En la Resolución de 5 de julio de 1991, se dice que si el que solicita la reanudación es el mismo que adquirió su derecho directamente del titular registral, no procede el expediente de reanudación, pues éste presupone siempre la existencia de titularidades intermedias no inscritas. El problema a solventar no es el de la reanudación del tracto, sino el de la falta de titulación formal adecuada para la inscripción.

La Resolución de 1 de julio de 1996 señala que uno de los requisitos básicos del expediente de domino reanudador es que se haya producido una efectiva ruptura en la cadena de titularidades registrales, pues la inscripción de la adquisición que enlaza la titularidad extrarregistral actual con la del transmitente inscrito ha de discurrir por los cauces ordinarios. Y frente a la alegación del recurrente de que la negativa del Registrador suponga extralimitación de la función calificadoradora, limitada en cuanto a los documentos judiciales a los extremos que resultan del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, se dice que precisamente se da uno de los obstáculos señalados como registral, que es la inexistencia de tracto sucesivo interrumpido.

La Resolución de 18 de marzo de 2000 insiste en la configuración verdadera de la rotura del tracto y en señalar los peligros de la admisión del expediente cuando se puede y se debe acudir a la titulación ordinaria. Cuando los promotores del expediente son los compradores de los herederos de los esposos titulares, el expediente debe rechazarse, pues no sería sino una vía, bien para evadir el impuesto, bien para burlar los derechos hereditarios de alguno de los llamados, sin que pueda alegarse que se multiplican innecesariamente los formalismos legales, pues bastaría un documento público de venta, más barato y más rápido, otorgado por los herederos de los titulares.

A partir de la Resolución de 30 de noviembre de 2000, seguida al pie de la letra por las de 19 de enero y 27 de julio de 2001, y ahora por la presente que comentamos, se recogen y reproducen los argumentos que sirven para calificar al expediente reanudatorio como un medio excepcional, concretándolos en tres puntos. En primer lugar, porque el expediente puede provocar la cancelación de un asiento sin que medie consentimiento de su titular o haya sentencia firme en juicio declarativo, tal como exigen los artículos 1, 40 y 82 de la LH; en segundo término, porque se produce una contradicción al principio de legitimación, basado en la presunción del artículo 38, y en el tercer caso porque se admite la posibilidad de que un documento privado pueda dar lugar a una inscripción, en contra de la regla general de la documentación pública que exigen los artículos 2 y 3 de la misma Ley.

Esta excepcionalidad justifica, según doctrina que se reitera en las últimas citadas Resoluciones, la necesidad de una comprobación minuciosa por parte del Registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración de las garantías legales de la enajenación de bienes en los supuestos ordinarios o en que concurran incapaces o se lesionen derechos de terceros, o también como elusión de las obligaciones fiscales.

Al igual que ya se había rechazado en la Resolución de 30 de noviembre de 2000, aquí también se rechaza la alegación del recurrente de que la negativa del Registrador (en este caso, la Registradora) supondría una extralimitación de la función calificadoradora ante un documento judicial, pues aquí concurre, según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, el obstáculo registral consistente en la inexistencia de tracto sucesivo interrumpido.

Se concluye en estas últimas Resoluciones, con reiteración que configura, por tanto, una doctrina vinculante, que se impone una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis, y así resulte del auto calificado, pueda accederse a la inscripción.