

Reanuda como puedas: expediente para la reanudación del tracto sucesivo (art 208 LH)

Descripción

Comienza diciendo el artículo 208 LH en su actual redacción: *“La reanudación del tracto sucesivo interrumpido se realizará en expediente tramitado con arreglo a las siguientes reglas...”*.

Este enunciado contiene una inexactitud. Para los destinatarios de la norma, hubiera sido más elocuente, a modo de informativa advertencia, un inicio del precepto que fuera algo así como: *La reanudación del tracto sucesivo interrumpido será prácticamente imposible conseguirla como consecuencia de las siguientes reglas que regulan su tramitación...”*.

En efecto, si se lee el artículo se llega (o, al menos llego yo) a una desazonadora conclusión: que el que el legislador no ha regulado un verdadero expediente, por mucho que diga. Un expediente se compone de diversos trámites, cada uno de ellos con su autonomía y su especificidad, hasta llegar a un resultado final. Aquí no. Aquí hay un sólo, verdadero e irrealizable en la práctica, trámite: que todas las muchísimas personas que este artículo manda citar, no solamente no se opongan a la pretensión del solicitante, sino que se tomen la molestia de comparecer ante el notario, y, sin que ni una sola de ellas falle, presten el consentimiento a una reanudación de tracto de la que desconocen completamente los detalles, y que les será seguramente muy ajena. Un pasaporte al fracaso, vamos.

Todo lo anterior a este paso, en especial las notificaciones, es algo irrelevante en el fondo, porque no es relevante cómo se les notifique a esos interesados. En el punto 4º se establece la necesidad de una notificación personal a determinados titulares de dominio o derechos reales sobre la finca. Podría plantearse la cuestión de qué significa exactamente que sea personal, pero en realidad es completamente indiferente. Es igual si se les notifica por acta, correo, burofax, SMS, tam-tam, lenguaje de signos o telepatía. Porque lo que tiene que hacer esos notificados, no es no oponerse o no hacer nada, sino consentir ante el notario. De modo que el trámite de notificación no es un verdadero trámite, ni esto un expediente. Esto es, en realidad, una labor titánica de intentar que un montón de gente que carece por completo de interés y conocimiento en el asunto, se digne firmar ante notario que todo le parece muy bien.

Veamos un ejemplo práctico, no demasiado complicado además (pueden serlo mucho más), para que se aprecie bien la cuestión: una casita con jardín, de Cebreros, era propiedad de una persona, don Juan, inscrita a su nombre en el registro; don Juan la vende en documento privado a otra persona, don Matías, y ésta lo revende en otro documento privado a doña María. Doña María quiere algo tan natural como inscribirlo a su nombre en el registro.

Don Juan ya ha fallecido con cuatro hijos, dos de los cuales también han fallecido con tres y dos hijos, respectivamente.

Esta vivienda linda con otras tres. Una de esas viviendas que lindan está hipotecada con Banco Santander; otra con el BBVA; y la tercera está libre pero ha fallecido el dueño.

La vivienda de doña María soporta por un trocito del jardín una servidumbre de paso a favor de una finca que está a un kilómetro; en la vivienda de doña María no vive habitualmente ella sino su hermana soltera, porque se lo deja la propietaria.

Pues bien, para conseguir su objetivo, doña María en primer lugar tendrá que notificar según el art. 208 a las siguientes personas, siempre individualmente:

- A los dos hijos vivos de don Juan.
- A la viuda y los tres hijos de uno de los hijos fallecidos.
- A la viuda y los dos hijos del otro hijo fallecido de don Juan.
- A don Matías.
- A los propietarios de las viviendas colindantes que están vivos[1].
- Al Banco Santander y al BBVA.
- A los herederos del propietario de la vivienda colindante (sin no sabe quiénes son, tendrá que buscarlos y acreditar su condición).
- Al propietario de la finca que tiene a su favor la servidumbre de paso (y si ha fallecido, los herederos).
- A la hermana de doña María (sí, también).
- Al ayuntamiento de Cebreros.

Puede parecer un lío, pero ésta era la parte fácil. Ahora viene lo complicado, porque hay que conseguir que TODOS estos notificados, sin excepción, comparezcan ante el notario y consientan. Y si no lo hacen, no hay reanudación del tracto que valga. Relean los que tendrían que unánimemente otorgar el acta notarial y piensen si hay la más mínima oportunidad de que eso ocurra. Como diría un inglés: **are you kidding me??**

[1] En un prontuario del servicio de estudios del Colegio de registradores de octubre de 2015, se considera que no es necesario citar a los propietario o titulares de cargas de las fincas colindantes, por razones finalistas, de estudio de la tramitación previa y lógicas. Es la solución más razonable, y coincido con ella, pero lo cierto es que el artículo 208 literalmente sí los incluye como destinatarios de la notificación, por lo que estas interpretaciones a contrario no son nada seguras ni garantizan que no vayan a existir problemas de inscripción.

Categoría

1. Actas

Fecha de creación

13 abril, 2016

Autor

fernandogoma