

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**556** *Resolución de 7 de diciembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Motril n.º 1, a la inscripción de un testimonio de auto judicial declarando justificado el dominio a los efectos de reanudación del tracto sucesivo de una finca.*

En el recurso interpuesto por don A. D. F. B., abogado, en nombre y representación de doña Carmen V. R., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Motril número 1, don Pablo de Angulo Rodríguez, a la inscripción de un testimonio de auto judicial declarando justificado el dominio a los efectos de reanudación del tracto sucesivo de una finca.

#### Hechos

##### I

Una finca figura inscrita en el Registro en la siguiente forma: el usufructo a favor de doña B. E. R. P. y la nuda propiedad, una quinta parte a favor de cada una de las hijas, doña Emilia, doña María y doña Rosalía R. R., doña Gertrudis R. P. y los herederos de doña Adela R. R.

En el escrito para la iniciación del expediente de reanudación de tracto se expone que doña Gertrudis, doña María y doña Rosalía, así como los herederos de doña Adela vendieron en documento privado a doña Emilia las cuatro quintas partes de la nuda propiedad, de las que eran dueños en virtud de convenio privado particional, y que la nudo-proprietaria había fallecido con lo que doña Emilia quedó como dueña exclusiva de dicha finca.

El auto declara justificada la adquisición de las cuatro quintas partes de la finca respecto de las que se había solicitado la reanudación.

##### II

El registrador deniega la inscripción solicitada en méritos de la siguiente nota de calificación: «Registrole la Propiedad de Motril n.º 1 Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (artículos 18 y 19 bis L.H. y 98 a 100 R.H.) Entrada n.º 2669 del año: 27/07/2012 Asiento n.º 32 Diario: 81 Presentado el 27/07/2012 a las 13:27 Presentante: V. A., S. Interesados: Adela, Ángel, Emilia, María y Carmen V. R. Naturaleza: expediente de dominio Objeto: reanudación del tracto Expediente de dominio. Reanudación del tracto sucesivo: n.º 331/2009 de fecha: 24/02/2012 Notario/Autoridad judicial/funcionario: Juzgado de 1ª Instancia n.º 5 Pablo de Ángulo Rodríguez, Registrador de la Propiedad de Motril Número Uno, (Granada), de conformidad con los artículos 18, 19 y 19bis de la Ley Hipotecaria, notifico la siguiente calificación negativa acordada hoy: Hechos 1. Se ha presentado en este Registro por parte de Doña S. V. A. el día 27/07/2012 bajo el asiento 32 del Diario 81 entrada numero 2669, Testimonio del Auto dictado con fecha diez de Enero de dos mil doce por doña María José Coronado Jiménez; Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Cinco y de Violencia sobre la Mujer de Motril, expedido dicho testimonio por E. B. R., Secretaría Judicial del mencionado Juzgado, con fecha veinticuatro de febrero de dos mil doce. 2. En dicho título se declara acreditada la adquisición del dominio de cuatro quintas partes indivisas de la finca registral número 3.248 del Ayuntamiento de Salobreña, inscrita al tomo 227 del archivo, libro 33 de dicho Ayuntamiento, al folio 214, inscripción 1ª, a favor de Adela, Ángel, Emilia, María y

Carmen V. R., habiéndose aportado al procedimiento documento privado de compraventa celebrado entre los titulares-registrales de la finca y a favor de doña E. R. R., madre de los solicitantes, tras el fallecimiento de B. E. R. P., titilar esta última según el Registro del Usufructo Vitalicio de la finca. Fundamentos de derecho 1. No se expresa el título, causa o hecho por sí suficiente para la adquisición de cuatro quintas partes del pleno dominio por las personas a cuyo favor se declara justificada, de conformidad con el artículo 274.2º del Reglamento Hipotecario (RH), circunstancia esencial precisa para su calificación y constancia registral, y determinante de cuales sean los efectos jurídicos de la inscripción, de acuerdo, con los artículos 9, 18 y 34 de la Ley Hipotecaria (LH). En este sentido se pronuncia la Dirección General de los Registros y el Notariado (DGRN) en Resoluciones de 28/05/1996, 15/03/1999 y 09/10/2000. Igualmente en Resoluciones de 4 de enero de 1999 y 1 de octubre de 2003 reitera la exigencia de causa lícita y suficiente para todo negocio traslativo (arts. 1274 y siguientes del Código Civil, CC) la extensión de la calificación registral a todos los extremos determinantes de la validez del negocio inscribible (art 18 LH), la necesidad de reflejar en el Registro el negocio jurídico determinante del derecho real a inscribir (arts. 9 LH y 51 RH), atendiendo a las distintas exigencias en cuanto validez de los diferentes tipos negociales, así como a las específicas repercusiones que el concreto negocio adquisitivo tiene en el régimen jurídico del derecho adquirido (arts. 34 LH y 1.297 y 644 y siguientes CC), y en suma, a la necesaria claridad, congruencia y precisión en la configuración de los negocios jurídicos inscribibles, de modo que quede nítidamente perfilado el contenido y alcance de los derechos constituidos cuyo reflejo registral se pretende (arts.9, 21 y 31 LH). 2. Es condición esencial para la inscripción de un expediente de dominio seguido para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido que dicha interrupción realmente se haya producido (artículos 200 y 202 LH), situación que viene además interpretando restrictivamente la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante DGRN, así en Resoluciones de 1 de noviembre de 1990, 12 de marzo de 1999, 7 de enero de 2000, 18 de marzo de 2000, 27 de julio de 2001, 1 de abril de 2003, 15 de noviembre de 2003, 5 de noviembre de 2004, 12 de mayo de 2005, 24 de febrero de 2006 y 14 de junio de 2007), en atención al carácter excepcional de este medio de inscripción respecto de los principios hipotecarios de consentimiento, legitimación y legalidad, contemplados en la legislación hipotecaria (artículos 3, 38 y 40 LH), quedando sujeta a la calificación registral la congruencia del mandato judicial con el procedimiento seguido de acuerdo con el artículo 100 RH, sin que ello signifique en absoluto entraren la consideración de la validez, corrección o justicia de la decisión judicial, pese al singular título de adquisición que contempla. Sin embargo, del contenido del auto testimoniado no puede deducirse que en este caso se haya interrumpido realmente el tracto sucesivo de la finca, en cuanto que no figura el título de la adquisición del dominio de cuatro quintas partes indivisas de la finca por las personas a cuyo favor se declara justificado, circunstancia esencial para la inscripción de conformidad con el artículo 274.2º RH, constando solo un documento privado de compraventa celebrado entre los titulares registrales y doña Emilia R. R., madre de los promotores, siendo así que, como ha señalado la DGRN en las Resoluciones citadas, no cabe acudir al expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, cuando no existe propiamente interrupción del tracto, lo cual ocurre en los supuestos en los que el promotor del expediente trae causa del titular registral, o incluso cuando adquirió de los herederos del titular registral, o en general cuando existen o pueden existir los títulos intermedios que justifican la titularidad civil extrarregistral a su favor, debiendo en tales supuestos procederse a la rectificación del Registro mediante el acceso de la nueva titularidad en virtud del consentimiento del titular registral o por resolución judicial firme dictada en procedimiento entablado contra el mismo o, en su caso, sus herederos. En resoluciones de 9 de octubre de 2000 y 19 de abril de 2012, la DGRN reitera que este expediente no es el medio apropiado para rectificar el Registro, si no existe una auténtica interrupción del tracto, al ser los promotores del expediente herederos de quien adquirió, por documento privado, del titular registral; dado que los herederos suceden al causante en su posición jurídica, no hay más que un eslabón en el tracto que está interrumpido, la compra en documento privado, por lo que la vía procedente para hacer constar en el Registro la titularidad de los promotores es la elevación a público, voluntaria o en procedimiento declarativo, de la venta que el titular

registral realizó a favor del causante de los promotores, y posterior herencia a favor de estos. En consecuencia, en el supuesto de las transmisiones a que habría de referirse el auto que se califica, lo procedente podría ser la elevación a publico del mencionado documento privado de compraventa de cuatro quintas partes indivisas de la finca a favor de doña Emilia R. R., a la que habrían de proceder los titulares registrales y/o sus causahabientes, de una lado, y, de otro, los herederos de la finada señora doña Emilia R. R., en nombre de su causante, unido al otorgamiento de la escritura de herencia de dicha señora, además de acreditar la extinción del usufructo inscrito a favor de doña B. E. R. P., también fallecida según el expediente de dominio. 3. El artículo 9, 4 LH establece que en toda inscripción que se haga en el Registro de la Propiedad debe constar «la persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción». El párrafo 1º del artículo 21 LH establece que «los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos». El nuevo párrafo 2º del artículo 254 LH, introducido por la Ley de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, Ley 36/2006, de 29 de Noviembre dispone que «no se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen». El artículo 51, apartado 9, letra a), RH, determina las circunstancias con que ha de identificarse la persona a cuyo favor vaya a practicarse una inscripción, que deberán tomarse del título en cuya virtud se extienda la misma según el apartado 8º del mismo artículo 9. Entre tales circunstancias identificativas no constan en el título presentado la mayoría o no de edad, el N.I.F., domicilio y estado civil en el momento de la adquisición, de cada uno de los promotores. 4. El Auto dictado no dispone la cancelación de las inscripciones contradictorias de la finca cuyo tracto hubiera de reanudarse, según exige el artículo 286 RH, requisito preciso para su inscripción según el constante criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 07/03/1979, 29/08/1983, 24/01/1994, 04/10/2004, 16/03/2006 y 17/09/2009). 5. No se acredita el fallecimiento de doña B. E. R. P. como causa de la extinción y consolidación del usufructo con la nuda propiedad, de acuerdo con los artículos 327 y 513 CC, a cuyo efecto resulta preciso aportar certificación del Registro Civil, previa justificación de la presentación del título calificado a la liquidación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, según exigen los artículos 254 LH, 33 de la Ley de dicho impuesto, y 99 y 100 del Reglamento del mismo. 6. Si el título de adquisición de los promotores del expediente «inter vivos», sería de aplicación el artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, conforme al cual el transmitente debe declarar si la finca se halla o no arrendada a los efectos de la posible existencia de derechos de tanteo y retracto (apartado 4). Si la finca estuviere arrendada, debería además acreditarse que se han efectuado las notificaciones exigidas por los apartados 2 y 3 del mismo precepto. En los casos de adquisición por ejecución forzosa, y en expedientes de dominio, dicha declaración, puede efectuarse por el adquirente de la finca, sea el adjudicatario o el cesionario del remate, admitiendo la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de 19 y 20/11/1987 y 05/11/1993, que: pueda realizarse mediante instancia con firma legitimada por Notario o ratificada ante el Registrador. Acuerdo En virtud de lo anteriormente expuesto, suspendo el asiento solicitado por los siguientes defectos en principio subsanables: 1. No se expresa el título, causa o hecho por sí suficiente para la adquisición de cuatro quintas partes del pleno dominio por las personas a cuyo favor se declara justificada. 2. A la vista de cual sea dicho título de adquisición, si los promotores del expediente resultan ser herederos de quien adquirió por documento privado de los titulares registrales, no existirá realmente interrupción de tracto sucesivo de la finca, lo que constituiría un defecto insubsanable que conduciría a la denegación de la inscripción. 3. No constan en el título presentado las siguientes circunstancias identificativas de cada uno de los promotores: la mayoría o no de edad, el N.I.F., domicilio y estado civil en el momento de la adquisición. 4. El Auto dictado no dispone la cancelación de las inscripciones contradictorias de la finca

cuyo tracto hubiera de reanudarse. 5. No se acredita el fallecimiento de doña B. E. R. P. como causa de la extinción y consolidación del usufructo con la nuda propiedad. 6. Si el título de adquisición de los promotores del expediente íbera «inter vivos», sería preciso declarar si la finca se halla o no arrendada a los efectos de la posible existencia de derechos de tanteo y retracto, y si lo estuviere acreditar que se han efectuado las notificaciones exigidas por el artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Rústicos. Conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última de las dos notificaciones que han de practicarse. Contra el presente acuerdo (...) El Registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Pablo de Ángulo Rodríguez registrador/a do Registro Propiedad de Motril 1 a día nueve de agosto del año dos mil doce».

### III

El recurrente impugna la calificación mediante el siguiente recurso: Primero.—El acuerdo que contiene la calificación del registrador de la Propiedad sobre el documento presentado a inscripción (auto judicial dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 5 y de Violencia sobre la Mujer de Motril) contiene seis defectos por los cuales se deniega la inscripción solicitada. De ellos, entiende el recurrente, los números 1, 3, 4, 5, y 6, serían defectos subsanables y, el 2, insubsanable si los promotores del expediente resultan ser herederos de quien adquirió por documento privado de los titulares registrales, al no existir en éste caso, según el registrador, la ruptura del tracto sucesivo de la finca. Por tanto, el recurso se contrae únicamente contra el defecto señalado en ese apartado 2 de dicho acuerdo; Segundo.—El recurrente señala que, aun cuando no desconoce la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a no tener en cuenta a la hora de resolver las cuestiones que plantean otros documentos que los que el registrador ha tenido en consideración para emitir su calificación, considera necesario en el presente caso tener o fijar claramente cuáles han sido los hechos que motivaron en su día el inicio por parte de sus representados del expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Serían los siguientes: doña Emilia R. R., madre de doña Carmen, doña Adela, don Ángel, doña Emilia y doña María V. R., aparece como titular registral de la nuda propiedad de una quinta parte indivisa de la finca objeto del procedimiento. La adquirió por donación de quien fue su madre, doña B. E. R. P., que se reservó el usufructo vitalicio de la misma, y que falleció en Salobreña el 17 de febrero de 1957. No se ha cancelado aún dicho usufructo. Junto doña Emilia R. R., aparecen como titulares registrales de dicha finca, por quintas partes indivisas, los hermanos de aquélla, doña Gertrudis, doña Emilia, doña María y doña Rosalía R. R., y sus sobrinos, don Antonio, doña Ángeles y doña Encarnación R. P., dueños por terceras partes indivisas de la nuda propiedad de la quinta parte restante. Por contrato privado de compraventa de fecha 12 de mayo de 1959, doña Emilia R. R. adquiere el resto de la finca, esto es, las cuatro quintas partes restantes de sus hermanos y sobrinos. Hace más de treinta años, se llevó a cabo convenio particional que no se documentó de ninguna forma, de modo que doña Emilia R. R. y su esposo, don M. V. G., partieron los bienes de que eran dueños entre todos sus hijos de manera que la finca objeto de expediente fue adjudicada a sus hijos en la forma y manera que se especifica en el escrito de demanda del expediente de dominio. El recurrente significa que todos los intervinientes en el documento privado de compraventa de fecha 12 de mayo de 1959 han fallecido, quedando vivos tan solo, en la fecha en que se presentó la demanda de expediente de dominio, doña Ángeles y doña Encarnación R. P., tratándose de una familia muy extensa y numerosa (cuando se presentó la demanda de expediente de dominio, el juzgado, mediante providencia de fecha 8 de junio de 2009, requirió la presentación de una lista detallada de las personas a citar, con sus domicilios, así como a los posibles afectados que hubiera que citar por edictos, todo ello al objeto de evitar en el futuro la posible nulidad de las actuaciones); Tercero.—En cuanto al objeto del recurso, el acuerdo recogido en el apartado 2 de la calificación, que considera no haberse interrumpido el tracto sucesivo de la finca objeto de inscripción, por cuanto que se estima

que los interesados resultan ser herederos de quien adquirió por documento privado de los titulares registrales. Sobre el particular, cita el recurrente el libro «El Expediente de Dominio», donde se dice que «está interrumpido el trato cuando el promotor alega haber adquirido su derecho de persona que no es el titular registral, y no lo está cuando invoca una adquisición directa de ésta», y continúa «quizás, con más propiedad, habría que decir que está interrumpido el trato cuando, del título presentado (el auto aprobatorio del expediente de dominio) resulta la existencia de alguna o algunas transmisiones intermedias que no han sido objeto de inscripción en el Registro (la manifestación hecha por el promotor del expediente acerca de haber adquirido la finca o derecho de persona distinta de su actual titular registral, es indicativa, aunque no las mencione expresamente, de la existencia de esas posibles transmisiones intermedias no inscritas); y, por el contrario, no está interrumpido el trato cuando el título presentado pone de manifiesto la inexistencia de tales transmisiones intermedias no inscritas, es decir, cuando el promotor invoca un título adquisitivo en el que figura directamente como transmitente el actual titular registrar». Añade el recurrente que, en su formulación negativa, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de julio de 1991 señala que no procede el expediente reanudador del trato, cuando el promotor alega haber adquirido la finca directamente del propio titular registral (aunque éste falleciese posteriormente), por cuanto, en tal caso, lo único que ocurre es una falta de titulación formal, que puede ser remediada mediante el consentimiento prestado voluntariamente por el titular registral o sus herederos, o a través de la sentencia obtenida en el correspondiente juicio contradictorio. La Resolución de 24 de mayo de 1994 reitera los anteriores argumentos en la que se afirma que la inscripción del expediente de dominio reanudador del trato, requiere que «se haya producido una efectiva ruptura en la cadena de titularidades registrales, de suerte que el derecho cuya inscripción se pretende aparezca inscrito a nombre de persona distinta del causante del promotor». En la Resolución de 1 de junio de 1996 se declara que es requisito básico del expediente de dominio reanudador del trato sucesivo interrumpido, que se haya producido una efectiva ruptura en la cadena de titularidades registrales, esto es, que el derecho cuya inscripción se pretende aparezca inscrito a nombre de persona distinta del causante del promotor, supuesto que no concurriría en el caso presente, en que recurrente y promotor había adquirido directamente la finca por vía hereditaria del titular registral, caso en que la concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral ha de discurrir por los cauces ordinarios, bien a través del título material y formal adecuado, o en su defecto, a través de la declaración judicial de su existencia obtenida en juicio contradictorio. La Resolución de 15 de noviembre de 1990 es clara al manifestar que «no puede argumentarse haciendo distinciones imposibles entre interrupción del trato y ruptura de la sucesión de titularidades. El trato está roto siempre que el promotor no traiga causa directa del titular registral, aunque, como es lo más frecuente, la traiga remota: e interrumpido ese trato no puede imponerse al titular extrarregistral que promueva la formalización e inscripción de hechos, actos o contratos intermedios en que él no fuera parte». Por último, la Resolución de 23 de diciembre de 1999, dice que el expediente de dominio reanudador del trato ha de partir del presupuesto de que ese trato se encuentra efectivamente interrumpido, esto es, que no haya tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria (artículo 40.a de la Ley Hipotecaria), de suerte que no sea posible conectar la titularidad cuya adquisición se pretende justificar en el expediente con la titularidad registral, por no derivar aquélla de ésta y carecer el interesado de los títulos que, a través de su inscripción, permitieran lograrlo. Aduce el recurrente que, aplicando la anterior doctrina al objeto del presente recurso, se vería cómo sus representados no traen causa directa del titular registral, requisito éste imprescindible para que se pueda entender que existe ruptura del trato registral, por lo que entiende que debiera ser revocada la decisión contenida en la calificación que se impugna; Cuarto.—Indica el recurrente que resulta material y formalmente imposible obtener la titulación material y formal necesaria para poder inscribir el derecho a la finca objeto del recurso, por el título de herencia invocado, que es el título que se tiene sobre la citada finca, y ello debido, no solo a que los intervinientes en el

contrato privado de compra hayan fallecido, sino que también han fallecido sucesivos y posteriores herederos de aquéllos, sin que hayan tenido acceso al Registro los distintos títulos que pudieran posibilitar dicha inscripción; y, Quinto.—Señala el recurrente que también se ha de tener en cuenta el criterio de la economía procesal. Sus representados iniciaron el expediente de dominio objeto de este procedimiento en el mes de abril de 2009, y ha terminado en el mes de enero de 2012, casi tres años de tramitación. Los títulos materiales y formales serían de todo punto inalcanzables, debido a la multitud de transmisiones hereditarias que se han producido hasta la fecha. Y remitir a los interesados a un juicio ordinario y contradictorio, a entablar contra todos y cada uno de los herederos de los titulares registrales, «además de una empresa titánica, los condenaría a un peregrinaje judicial, con un sobrecoste económico y de tiempo desproporcionado», arguyendo que el expediente de dominio se ha tramitado con todas las garantías legales y sería uno de los medios legalmente reconocidos para hacer coincidir la realidad registral con la extrarregistral.

## IV

El registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 28 de septiembre de 2012.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 118 de la Constitución Española; 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 18 y 201 de la Ley Hipotecaria; 100 y 282 a 287 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de enero de 2002, 1 de abril y 23 de septiembre de 2003, 3 de febrero y 5 de noviembre de 2004, 26 de abril de 2005, 19 y 21 de febrero, 14 y 23 de junio, 4 de julio, 15 de octubre y 5 y 20 de noviembre de 2007, 2 de febrero y 7 de octubre de 2008, 22 de enero, 30 de abril y 7 de septiembre de 2009 y 24 de julio y 1 y 6 de agosto de 2012.

1. El único problema que se plantea en el presente recurso es el del defecto número 2 de la calificación, único recurrido. Se refiere a si cabe el expediente de dominio para la reanudación de tracto, siendo los hechos los siguientes:

La finca de que se trata figura inscrita en el Registro en la siguiente forma: el usufructo a favor de doña B. E. R. P. y la nuda propiedad, una quinta parte a favor de cada una de las hijas, doña Emilia, doña María y doña Rosalía R. R., doña Gertrudis R. P. y los herederos de doña Adela R. R.

En el escrito para la iniciación del expediente de reanudación de tracto se expone que doña Gertrudis, doña María y doña Rosalía, así como los herederos de doña Adela vendieron en documento privado a doña Emilia las cuatro quintas partes de la nuda propiedad, de las que eran dueños en virtud de convenio privado particional, y que la nudo-propiedad había fallecido con lo que doña Emilia quedó como dueña exclusiva de dicha finca. El auto declara justificada la adquisición de las cuatro quintas partes de la finca respecto de las que se había solicitado la reanudación.

El registrador entiende, siguiendo la doctrina de varias Resoluciones de esta Dirección General, que cuando se adquiere del titular registral o de sus herederos no cabe utilizar este procedimiento.

2. Es cierto, como ha señalado este Centro Directivo en reiteradas ocasiones (véanse Resoluciones citadas en los «Vistos») que, como regla general, no cabe acudir al expediente de reanudación de tracto, cuando no existe propiamente tracto interrumpido. Esto ocurre en los supuestos en los que el promotor del expediente es heredero o causahabiente del titular registral, incluso cuando adquirió de los herederos del titular registral (Resolución de 15 de noviembre de 2003), en definitiva cuando existen o pueden existir los títulos intermedios que justifican la titularidad civil extrarregistral a su favor; la

razón es el carácter excepcional y supletorio de este expediente respecto de los supuestos de rectificación de inexactitud registral contemplados en la legislación hipotecaria (artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria, que considera como supuesto normal el de la aportación del título correspondiente). Por otra parte la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento seguido entra en el ámbito de la calificación registral (véase artículo 100 Reglamento Hipotecario) sin que ello signifique en absoluto entrar en la validez, corrección o justicia de la decisión judicial, extremo éste que queda al margen de las competencias calificadoras de los registradores. En todo caso, hay que observar que el artículo 202 de la Ley Hipotecaria hace referencia a la inscripción de los expedientes de dominio tramitados con arreglo al artículo anterior, lo que exige atender, dentro del ámbito de la calificación registral, a los requisitos relativos al tracto interrumpido.

3. No obstante, también ha declarado este Centro Directivo que, en supuestos de excesiva dificultad para reanudar el tracto sucesivo interrumpido por la vía de la titulación ordinaria, puede acudir al expediente de dominio de reanudación de tracto (cfr. Resoluciones de 24 de julio y 1 y 6 de agosto de 2012), que es lo que ocurre en el presente supuesto en el que la transmisión se llevó a cabo mediante un documento privado suscrito en 1959, habiendo ya fallecido una de las hermanas titulares registrales, y suscribiéndolo, por tanto, sus hijos, que eran sus presuntos herederos –por lo cual existe más de una transmisión- y, además de ello, como dice el recurrente, en el momento de iniciarse el expediente, resultaba ya imposible obtener la titulación material necesaria para la inscripción, pues habían fallecido sucesivos posteriores herederos de los que suscribieron el contrato aludido. Tanto es así, que el propio juzgado requirió de la promotora del expediente aclaración sobre quiénes debían ser citados por ser los interesados actuales.

Debe en este punto recordarse, como ya se dijo en Resolución de 1 de agosto de 2012 (1ª) que el Tribunal Supremo tiene declarado que los expedientes de dominio son procedimientos especiales dirigidos al exclusivo efecto de habilitar el título de dominio al que no lo tenga (Sentencia de 21 de marzo de 1910), de manera que su única finalidad es declarar que hubo un acto o causa idónea para la adquisición (Sentencia de 21 de febrero de 1919). Y este mismo Centro Directivo, en Resolución de 15 de noviembre de 1990 concluyó que «no resulta procedente imponer al titular actual que promueva la formalización e inscripción de hechos, actos o contratos intermedios en que él no fuera parte (conforme artículo 285.III del Reglamento Hipotecario)».

Debe, por tanto, como ya hizo la Resolución de 6 de agosto de 2012, estimarse el recurso conforme al artículo 272 del Reglamento Hipotecario, que permite al propietario acudir al expediente de dominio no sólo en el caso de carecer de título escrito de dominio, sino también en el caso de que, aun teniéndolo, no pudiera inscribirse por cualquier causa.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota calificadora.

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, 7 de diciembre de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.