

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

720 *Resolución de 14 de diciembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Pola de Lena a la inscripción de un expediente de dominio para la inmatriculación de cuatro fincas.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. V. G., bajo la asistencia letrada de doña A. B. S. contra la negativa de la registradora de la Propiedad interina de Pola de Lena, doña Isabel María Rodríguez Martínez, a la inscripción de un expediente de dominio para la inmatriculación de cuatro fincas.

Hechos**I**

Se presenta en el registro testimonio de auto judicial en el que, a los efectos de su inmatriculación, se declara justificado el dominio de la recurrente sobre cuatro fincas. Se acompañan dos autos complementarios: el primero, expresando datos catastrales de las fincas, y el segundo, subsanando un error en el anterior.

II

Dado que las fincas se hallan inscritas en posesión, la registradora deniega la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: «Previa calificación de testimonio del Auto dictado el día 13 de abril de 2012 por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Lena, en el Procedimiento expediente de dominio inmatriculación 0000382/20122, expedido el día diecinueve de junio de dos mil doce, por la Secretaria de dicho Juzgado, doña M. M. A. C. y del escrito presentado ante el Juzgado por doña M. C. V. G.; le notifico que con esta fecha he suspendido la inscripción solicitada, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18, 19, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: I.—Los citados documentos fueron presentados el día trece de julio de dos mil doce, causando el asiento 1566 del diario 78. II.—En dicho auto se declara justificado el dominio de doña C. V. G. sobre cuatro fincas sitas en Villamarcel, concejo de Quirós, en expediente de dominio de inmatriculación tramitado ante el Juzgado arriba citado. III.—De los documentos presentados y de los libros del Registro resulta que las fincas objeto del expediente se encuentran inscritas en posesión a favor de don R. V. F., padre de la promotora del expediente, la cual las adquirió en partición formalizada en documento privado de 9 de abril de 1961. IV. No consta el estado civil de la persona a cuyo favor ha de practicarse la inscripción. Fundamentos de Derecho. Vistos los artículos 9, 198, 199, 254 de la Ley Hipotecaria, 51, 100, 200 a 204, 282, 283 del Reglamento y Resoluciones de la DGRN de 25 de junio de 2005, 24 de febrero de 2006, 5 de julio de 2006, 18 de noviembre de 2006, 21 de febrero de 2007, 9 de septiembre de 2009. Primero. El expediente de dominio es un medio para lograr la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), cuyo objeto inmediato es obtener la declaración judicial de que se ha acreditado la adquisición del dominio invocado por el promotor (artículos 282 y 283 del Reglamento Hipotecario). Esta declaración judicial tendrá distinto alcance, que condiciona su acceso al Registro, según cual sea la situación registral de la finca. En el caso de que no conste previamente inscrita será título hábil, para lograr su inmatriculación, en tanto que de estarlo no podrá lograr tal objetivo al no darse el presupuesto que lo permite, la falta de inscripción de la finca a favor de persona alguna (artículo 199 citado). En el caso que nos ocupa la inscripción en posesión de la finca impide

su inmatriculación, ya que ésta ya se produjo, como revela la aplicación de la disposición transitoria cuarta de la Ley Hipotecaria vigente, los artículos 392, 396, 399 de la Ley Hipotecaria de 21 de abril de 1909, en relación con el artículo 353 *in fine* y disposición transitoria 5.ª del Reglamento Hipotecario vigente, por lo que el expediente de dominio no es el cauce adecuado para la inscripción que se pretende. Tampoco lo es como medio reanudador del tracto sucesivo interrumpido, ya que no hay interrupción de tracto al ser la promotora causahabiente directa del titular registral, que además, dispone de un documento privado de partición que puede elevar a escritura pública o instar judicialmente. Segundo. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 52 del Reglamento exigen que en la inscripción se ha constar, entre otras circunstancias, el estado civil de la persona a cuyo favor ha de practicarse la inscripción por lo que esta circunstancia deberá constar en el documento presentado a inscripción. Por todo lo expuesto deniego la inscripción por los siguientes defectos: 1.º—No ser el expediente de dominio el título adecuado para proceder a la inscripción solicitada. 2.º—No constar el estado civil de la persona a cuyo favor ha de practicarse la inscripción. El primero de los defectos es insubsanable y el segundo subsanable, por lo que no procede tomar anotación preventiva, que no se solicita. La presente nota de calificación lleva aparejada la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde la última notificación. Contra la precedente (...) Pola de Lena, a treinta y uno de julio de dos mil doce. La registradora. (Firma ilegible y sello del Registro) Fdo.: Doña Isabel María Rodríguez Martínez».

III

La promotora del expediente interpone el siguiente recurso gubernativo: «Doña M. C. V. G., bajo la asistencia letrada de doña A. B. S., ante el Registro de la Propiedad de Pola de Lena comparece y dice: interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado contra la calificación de la registradora de la Propiedad interina de Pola de Lena, doña Isabel María Rodríguez Martínez, de treinta y uno de julio de dos mil doce, notificada a la letrada el uno de septiembre de dos mil doce, dentro del plazo de un mes establecido en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946. Se acompañan como documentos números 1 y 2 copia de la calificación efectuada y del título objeto de la calificación, esto es, del testimonio judicial del auto de 13 de abril de 2012 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Lena completado por los autos de 25 de mayo y 18 de junio de 2012, dictados en el expediente de dominio 382/2012 tramitado ante dicho Juzgado. Y ello en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos. Primero.—Comienza diciendo la nota de calificación que: “En dicho Auto se declara justificado el dominio de doña M. C. V. G. sobre cuatro fincas sitas en Villamarcel, concejo de Quirós, en expediente de dominio de inmatriculación tramitado ante el Juzgado arriba citado”. Pues bien, cierto es que en el Juzgado los funcionarios encargados del asunto lo llaman expediente de dominio de inmatriculación, pero lo que en realidad se promueve es: “expediente para la inscripción en el Registro de la Propiedad del dominio de las fincas que se dirán y que ya están registradas en concepto de posesión, al amparo de lo previsto en los artículos 392 a 399 de la Ley Hipotecaria de 16 de diciembre de 1909, disposición transitoria cuarta de la vigente Ley Hipotecaria y artículo 201 de la misma”. Este es el tenor literal del escrito presentado ante el Juzgado el 21 de octubre de 2012, cuya carátula se acompaña como documento n.º 3, habiendo sido entregado dicho escrito rector a la registradora, refiriéndose al mismo en el encabezamiento de la nota de calificación. Segundo.—Señala la nota que: “De los documentos presentados y de los Libros del Registro, resulta que las fincas objeto del expediente se encuentran inscritas en posesión a favor de don R. V. F., padre de la promotora del expediente, la cual las adquirió en partición formalizada en documento privado de 9 de abril de 1961. Debo decir al respecto que conocíamos perfectamente dicha realidad registral pues obra en poder de la familia el ‘expediente de información posesoria’ tramitado a instancia de D. R. V. F. en el Juzgado Municipal de Quirós, tal como certifica el entonces secretario D. P. B. S. con fecha de 16 de febrero de 1926, y también el Juzgado tuvo constancia de ello a través de las certificaciones registrales expedidas por el anterior registrador de Pola de Lena don Francisco Javier Vallejo Amo el veintinueve de julio de dos mil once que se adjuntaron al escrito promotor del expediente y cuyas copias se acompañan al presente como documento n.º 4. De

hecho, en la instancia presentada al Registro de la Propiedad de Pola de Lena el 27 de julio de 2011 número de entrada 2011/3402 solicitando las certificaciones antedichas, se hace expresión del objeto y fines de la solicitud tal como se puede leer en el documento adjunto n.º 5, y no se nos formula entonces ninguna objeción al procedimiento declarado a seguir para lograr la inscripción de los derechos de la promotora en el Registro de la Propiedad, por lo que seguimos adelante. Tercero.—Puesto que no consta en el documento presentado a inscripción el estado civil de doña. M. C. V. G., vengo a aportar para subsanar mi defecto, certificación del Registro Civil del estado civil de viuda, documento n.º 6 Cuarta.—La registradora deniega la inscripción por el defecto insubsanable siguiente: “No ser el expediente de dominio el título adecuado para proceder a la inscripción solicitada”. Fundamentos de Derecho. Primero.—Dado que las fincas objeto del expediente de dominio están inscritas en posesión a nombre de D. R. V. F. habrá que estar a la legislación a día de hoy vigente que las regula, que será la que rija las consecuencias y efectos de las mismas, sin que se puedan ignorar tales disposiciones pues tienen fuerza vinculante “erga omnes”. La disposición transitoria cuarta de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 establece que: “Surtirán todos los efectos determinados por la legislación anterior las inscripciones de posesión existentes en 1 de enero de 1945 o las que se practiquen en virtud de informaciones iniciadas antes de dicha fecha”. Así pues, se registrarán por la Ley Hipotecaria de 16 de diciembre de 1909 y el Reglamento para su ejecución de 6 de agosto de 1915. Segundo.—Y la Ley Hipotecaria de 1909 establece en el artículo 399 según la redacción dada por el Real Decreto-ley de 13 de junio de 1927 que: “Las inscripciones de posesión verificadas con anterioridad a la promulgación de la presente Ley y las que en lo sucesivo se hagan se convertirán en inscripciones de dominio en cualquiera de los casos siguientes: 1.º Cuando así lo ordenara la sentencia judicial dictada en el juicio correspondiente. 2.º Cuando recaiga resolución firme en el expediente de dominio, conforme al artículo 400 (hoy artículo 201 de la Ley). 3.º Cuando hayan transcurrido diez años desde la fecha de la inscripción, siempre que en el Registro no aparezca asiento alguno posterior de información o certificación posesoria o demanda que la afecte o contradiga”. Y a tenor del artículo 495 *in fine* del Reglamento Hipotecario de 6 de agosto de 1915 según la redacción dada por el Real Decreto de 19 de julio de 1927: “Para que el registrador proceda a la conversión en el caso 3.º del artículo 399 de la Ley Hipotecaria será necesaria solicitud de parte interesada que se archivará en el Registro”. También el artículo 35.3 *in fine* del Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1946 dispone que: “Cuando se extienda alguna inscripción relativa a las fincas o se expida una certificación a solicitud del titular de las mismas, se convertirán en inscripciones de dominio las de posesión, si no existiere asiento contradictorio”. Y según la disposición transitoria quinta del mismo: “Podrán efectuarse agrupaciones de fincas inscritas en dominio y en posesión, aun cuando para las segundas no haya transcurrido el plazo de diez años requerido para la conversión en inscripciones de dominio; pero deberá instarse tal conversión así que transcurra dicho plazo”. Así pues, la conversión no es automática, debe solicitarse, como resulta de la legislación anterior vigente y de la actual y en este sentido las Sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo 859/1965, de 11 de diciembre, y 46/1961 de 28 de enero. Tercero.—Afirma la registradora en la nota de calificación que: “En el caso que nos ocupa la inscripción en posesión de la finca impide su inmatriculación ya que ésta ya se produjo”. Define R. S. la inmatriculación o intabulación de finca en el Registro de la Propiedad inmueble como: “El ingreso o acceso de una finca en la vida registral de los libros del Registro, efectuado por una primera inscripción del dominio de la misma a favor del inmatriculante, mediante la presentación de los títulos o medios inmatriculadores legalmente admitidos, por lo cual se abre folio, hoja o registro particular a la finca correspondiente a los efectos jurídicos procedentes”. añade que: “Precisamente, debido a tratarse de una finca inmatriculada, no pueden considerarse como casos de inmatriculación sino de conversión de inscripción posesoria en inscripción de dominio, aquellos en que se inscribe un expediente de dominio o un título público de adquisición en la hoja registral abierta a una finca inmatriculada en posesión y que permitan los artículos 88 y 499 del Reglamento Hipotecario de 1915 y el artículo 399 de la Ley Hipotecaria de 1909, los cuales todavía conservan valor jurídico respecto de las inmatriculaciones posesorias acaso subsistentes. Claro que en ambos supuestos se inscribirán verdaderos títulos inmatriculadores, pero ello no provocará una verdadera inmatriculación, pues la finca ya ingresó antes en el Registro”. Y es este el caso que

nos ocupa puesto que ya ha habido inmatriculación de las fincas, pero no figura inscrito el dominio a favor de persona alguna y ante esta situación de las fincas en el Registro, se insta el expediente para obtener la primera inscripción del dominio de las mismas. Entender que la resolución recaída es inadecuada al procedimiento elegido es contrario a la legislación anterior que sigue vigente en cuanto a los efectos de las inscripciones de posesión se refiere. Aunque la nota de calificación hace referencia a los artículos 392, 396 y 399 de la Ley Hipotecaria de 1909, no los aplica ni los integra en sus conclusiones y hace, a nuestro juicio, una interpretación contraria a los mismos. ¿Qué pasaría si el que promoviese el expediente de dominio fuera D. R. V. F. (ya fallecido)? ¿También se nos denegaría la inscripción porque “las fincas ya constan previamente inscritas” a su nombre? ¿También se nos diría que “la inscripción en posesión de las fincas impide su inmatriculación ya que ésta ya se produjo” y que “el expediente de dominio no es el título adecuado para proceder a la inscripción solicitada”? Cuarto.—La existencia de una inscripción de posesión no es obstáculo para promover expediente de dominio que sería por lo tanto título adecuado para proceder a la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad. Así lo establece expresamente el artículo 499 del Reglamento Hipotecario de 6 de agosto de 1915 a cuyo tenor: “No se entenderá título escrito a los efectos del artículo 400 de la Ley (Ley Hipotecaria de 1909 que regula el expediente de dominio), el justificativo de la posesión a favor de la persona cuyo derecho se trate de inscribir, y en su consecuencia, podrá incoarse expediente de dominio relativo a las fincas poseídas según el Registro. Igualmente se entenderá que carece de título escrito de dominio el propietario que lo tuviere defectuoso o no pudiera inscribirlo por cualquier causa”. El artículo 400 de la Ley Hipotecaria empezaba diciendo que: «El propietario que careciere de título escrito de dominio podrá inscribir dicho dominio justificando su adquisición con las formalidades siguientes: “Así pues, la inscripción de la posesión de una finca no impide a su propietario promover el expediente previsto en el artículo 400 de la Ley Hipotecaria de 1909 (artículo 201 de la Ley actual) pues aquélla no se considera título escrito de dominio, luego en absoluto puede perjudicar al propietario posterior, que no es por lo tanto el titular de la inscripción de posesión, y que careciendo de título escrito de dominio o, aun teniéndolo, no pudiendo inscribirse por cualquier causa, promoviese el expediente correspondiente”. Quinto.—Si el padre de doña M. C. V. G. pudo haber promovido expediente de dominio estando sus fincas ya inmatriculadas en posesión, también puede hacerlo ella que es en la actualidad la titular de las mismas y la primera inscripción de su dominio: aún no se ha producido. Es ésta la consecuencia lógica que se deduce de la legislación anterior que coexiste en esta materia con la legislación actual. Además, el artículo 502 párrafo primero del Reglamento Hipotecario de 6 de agosto de 1915 establecía que: “Declarado justificado el dominio, será necesario para que la inscripción se lleve a cabo, presentar en el Registro testimonio judicial bastante en que conste ser firme el auto correspondiente”. Y el artículo 503 del mismo -que según la doctrina alude a los supuestos de reanudación del tracto sucesivo interrumpido pero que cabe traer a colación por lo que a la protección del titular registral se refiere-, según la redacción dada por el Real Decreto de 19 de julio de 1927, señala que: “Los Registradores denegarán la inscripción solicitada con arreglo al artículo anterior siempre que perjudicase a algún derecho inscrito y no hubiese sido oído en el expediente el titular, según el Registro, o su causahabiente. Si las inscripciones contradictorias fuesen de posesión o de las incluidas en el párrafo final del artículo 400 de la Ley, la declaración justificativa de dominio o derecho real será inscribible siempre que se acredite que el respectivo titular ha sido citado con arreglo a la Ley de Enjuiciamiento Civil y no ha comparecido a formular su oposición”. Este precepto ha de considerarse subsistente por tratarse de inscripciones de posesión y sus efectos, según la disposición transitoria cuarta de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946, ya estemos hablando de expedientes de dominio promovidos para inscribir el dominio de una finca inmatriculada en posesión o para reanudar el tracto sucesivo interrumpido, y la formalidad que prescribe se ha cumplido en el caso que nos ocupa puesto que fueron citados en el expediente por su condición de herederos de la persona de quien proceden los bienes (artículo 201, regla 3.ª, de la LH) y que son a su vez causahabientes del titular según el Registro, las hermanas de doña María Casilda, doña María Luisa y doña Celestina, y las hijas de sus hermanos don Olegario y don Valentín ya fallecidos, y ninguna de ellas compareció a formular oposición alguna. Séptimo.—Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

que se enumeran en la nota de calificación se refieren a casos de reanudación del tracto sucesivo interrumpido –supuesto distinto al que aquí nos ocupa– y de inadecuación entre la resolución recaída y el procedimiento legalmente previsto, pero ninguna de ellas trata de las inscripciones de posesión ni de la legislación anterior que regula sus efectos ni de su incardinación en el sistema vigente. Octavo.–Por todo lo expuesto anteriormente debe entenderse que se da el presupuesto del expediente de dominio y ello por la aplicación conjunta de los artículos 7, 199.a) y 201.2.ªa) de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 el artículo 399 de la Ley Hipotecaria de 16 de diciembre de 1909 y los artículos 499 y 503 del Reglamento Hipotecario de 6 de agosto de 1915. Así pues, en el caso de las inmatriculaciones en posesión aún subsistentes, el expediente de dominio será verdadero título inmatriculador pero no provocará una verdadera inmatriculación pues la finca ya ingresó en el Registro. Será verdadero título inmatriculador en tanto que acredita la adquisición del dominio invocado por el promovente y conlleva la primera inscripción del dominio de una finca en el Registro, pero no verdadera inmatriculación en tanto que descripción de una finca en el Registro de la Propiedad, puesto que la misma ya se produjo. En este sentido, el auto núm. 21/2002 de 6 de mayo de la Sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Córdoba, en un recurso de apelación contra un auto del Juzgado de Primera Instancia de Posadas, dictado en un expediente de dominio por el que se desestima la solicitud de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, en el fundamento de Derecho cuarto declara que: “El recurso ha de ser estimado, con revocación del auto apelado, pues aunque en puridad la expresa petición en el suplico del escrito rector del expediente debiera haber sido la petición de inmatriculación del dominio de la finca, por estar sólo inscrita su posesión, o la petición de su conversión en inscripción de dominio, implícitamente ésta es la pretensión de la promotora, inconveniente que debe ser soslayado al darse en las actuaciones todos y cada uno de los requisitos para que opere la inmatriculación, habiendo sido citados en concreto los propietarios de las fincas colindantes como previene el artículo 201, regla 3.ª, párrafo 3.º de la Ley Hipotecaria”. También cabe traer a colación la Sentencia 859/1965, de 11 de diciembre de 1965, de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo que en relación con las inscripciones de posesión dice que: “Sí bien es cierto que la aprobación del expediente posesorio provee de un título para la inmatriculación de la finca, también es innegable que la inscripción producida por virtud de aquella aprobación no constituye un asiento hipotecario propiamente dicho, con sus normales y ordinarios efectos, como lo demuestra el texto del artículo 34, párrafo 8.º, de la citada Ley de 1909 (Sentencia de 10 de junio de 1943 y 23 de abril de 1953)”. Todo ello no hace más que corroborar nuestros argumentos. Noveno.–De la partición de la herencia de sus difuntos padres, don R. V. F. y doña M. G. A., lo que doña M. C. tiene en su poder es el documento privado relativo a la hijuela o lote de bienes que le correspondieron a ella según partición convencional practicada de común acuerdo entre todos los herederos el 9 de abril de 1961 que se acompaña como documento n.º 7. Se nos dice en la nota que «puede elevar a escritura pública» dicha partición o “instar judicialmente”. Lo primero requeriría el concurso de todos los herederos de la persona de quien proceden los bienes lo que plantea muchas dificultades dado que estamos hablando de una herencia de hace más de cincuenta y dos años. Nos encontramos con que las dos hermanas que aún viven doña María Luisa y doña Celestina, son ya muy mayores –próxima a cumplir 94 años la primera, teniendo serios problemas de memoria, y a punto de cumplir 86 años la segunda, necesitando ser atendida permanentemente por sus hijas–, y de sus sobrinas, hijas de sus difuntos hermanos don Olegario –doña María del Pilar y doña María Luisa– y don Valentín –doña María Soledad, doña Aída y doña Ana– reside una de ellas doña María Soledad, en las islas Baleares, y otra, doña Ana carece de domicilio estable y tiene importantes problemas de salud mental. Se nos presenta pues como algo imposible de llevar adelante y a nadie se le puede obligar a cumplir lo imposible o lo que entraña una dificultad extraordinaria. Y en cuanto a la opción de instar judicialmente la elevación a escritura pública del documento privado de partición, descritas las dificultades antedichas, difícilmente podría prosperar. Se desprende de todo ello que el expediente de dominio es el único procedimiento que nos queda para lograr un título que pueda servir a doña M. C. V. G. para inscribir el dominio de los bienes que le pertenecen en el Registro de la Propiedad, cumpliendo con la función de titulación supletoria que le otorga el artículo 272 del Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947».

IV

La registradora se mantuvo en su criterio remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo con el oportuno informe, con fecha 10 de octubre de 2012.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 399 de la Ley Hipotecaria de 1909; y 88 y 499 de su Reglamento de 1915; 18 y 201 de la Ley Hipotecaria vigente, así como 355 «in fine» de su Reglamento; y las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de julio de 2001, 20 de enero de 2003, 9 de marzo de 2004 y 22 de diciembre de 2010.

1. El único problema que se plantea en el presente recurso, por ser el único defecto recurrido, es el de dilucidar si puede inscribirse en el Registro un expediente de dominio inmatriculador en el que se declara acreditado el dominio por la heredera del titular registral, siendo así que las fincas a que se refiere el mismo están inscritas en posesión a nombre del causante de la promotora del expediente. La registradora entiende que ello no es posible pues, aunque sea en posesión, las fincas ya están inmatriculadas.

2. En principio es cierta la afirmación de la registradora. Sin embargo, y, aunque existen procedimientos mucho más sencillos para convertir la inscripción de posesión en inscripción de dominio, pues el artículo 355 «in fine» del Reglamento Hipotecario vigente, recogiendo el sistema que ya admitía la Ley de 1909, permite la conversión en inscripción de dominio las inscripciones de posesión hechas conforme a la legislación anterior si no existe asiento contradictorio, no lo es menos que los artículos 399 de la Ley Hipotecaria de 1909 y 88 y 499 de su Reglamento de 1915, que la doctrina más autorizada consideran aún aplicables, entienden como título que puede producir la conversión de las inscripciones de posesión en inscripciones de dominio el expediente de dominio inmatriculador.

3. En el presente supuesto, aunque el expediente de dominio obtenido fuera suficiente para producir la conversión de las inscripciones de posesión en inscripciones de dominio si se hubiera declarado acreditado el mismo a favor del titular de las inscripciones de posesión, lo que no es posible es que el mismo expediente, que es de carácter inmatriculador sirva, además de para la conversión citada, para reanudar el tracto sucesivo a favor de la promotora, pues para ello ni siquiera cabría acudir al expediente de dominio para la reanudación del tracto, y ello, en cuanto a que el expediente inmatriculador no puede servir para reanudar el tracto, porque, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), ambos expedientes tienen trámites esenciales que son radicalmente distintos, y en cuanto a que no cabe ni siquiera el expediente de reanudación de tracto, porque en este caso no existe tal interrupción, ya que la promotora es hija del titular inscrito, y, como ha dicho también esta Dirección (vid. por todas la Resolución de 22 de diciembre de 2010) 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 ha adquirido del titular registral, incluso cuando adquirió de sus herederos. 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 que considera como supuesto normal el de la aportación del título correspondiente [cfr. artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria]. 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, 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, se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha intervenido necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento, y de

ahí que el 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, 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 y que tal auto recae en un procedimiento en el que no queda asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores.

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