

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

4668 *Resolución de 22 de diciembre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Vilanova i la Geltrú n.º 2, por la que se deniega la inscripción de un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por doña M. E. N. P., Abogada, en representación de don A. N. T. contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 2, don José Luis Valle Muñoz, por la que se deniega la inscripción de un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo.

Hechos

I

Con fecha 14 de julio de 2009, se presenta en el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 2 Mandamiento expedido con fecha 3 de julio de 2009, por la Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Vilanova i la Geltrú, doña Mercedes Martín López, en el que adjunta Testimonio, expedido por la misma Secretaria Judicial, del Auto 388/08, de fecha 22 de septiembre de 2008, dictado por el Juez Titular de dicho Juzgado, don José Andrés Verdeja Molero, así como Testimonio, expedido por la misma Secretaria Judicial, del Auto número 117/09, de la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Barcelona, de fecha 6 de mayo de 2009, por la que se revoca el anterior Auto y se dispone justificado el dominio a favor de don A. N. T.

II

Presentado el Mandamiento, junto con los dos Testimonios, en el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 2 es calificado de la siguiente forma: «Se suspende la inscripción del presente documento por los siguientes defectos: 1. Por figurar la finca inscrita a nombre de don A. C. A., de quien la adquirió por compra don A. N. T., persona que incoa el expediente de dominio, y siendo el título indicado el único hábil para inscribir el dominio del interesado, no es título adecuado el expediente de dominio para reanudar un tracto que no se ha interrumpido. 2. En tanto no conste la firmeza de la resolución. 3. En tanto no se acompañe testimonio literal del Auto dictado por la Audiencia Provincial de Barcelona, pues mientras tanto es una fotocopia que no cumple el requisito esencial de documentación pública o auténtica, y por tanto no es inscribible. 4. Por no constar la fecha en que se libra el testimonio del Auto acompañado. 5. En tanto no se hagan constar las circunstancias personales del instante del expediente, don A. N. T. El primer defecto se considera insubsanable, siendo el resto subsanables, sin que se haya practicado la anotación preventiva por defectos subsanables por no haber sido solicitada. Supuesto de hecho.—Presentado en este Registro testimonio del Auto dictado el 22 de septiembre de 2008 por don José Andrés Verdeja Melero, Juez titular del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Vilanova i la Geltrú, expedido por la Secretaria Judicial de dicho Juzgado, doña Mercedes Martín López, el 3 de julio de 2009, mandamiento expedido en la misma fecha y por la citada Secretaria y testimonio del Auto Dictado por la Audiencia Provincial de Barcelona, librado por la indicada Secretaria, sin que conste su fecha, todo ello en mérito del expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo que con el número 725/2007 Sección T1 se sigue en dicho Juzgado, por el que se declara justificado el dominio de Don A. N. T., sobre la finca 37.857 de este Registro, cuyos documentos

fueron presentados a las 11 horas y 20 minutos del día 14 de julio último, causando el asiento 1.322 del diario 4, el Registrador Titular ha realizado la calificación indicada con arreglo a los siguientes: Fundamentos de Derecho.–Considerando que, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Considerando que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario establece que «La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro». Considerando que las resoluciones de la D. G. R. N. de 13 de abril de 1999 y 7 de enero de 2000, entre otras, señalan que derivando el derecho del titular registral, no existe interrupción de tracto, siendo necesario el otorgamiento del título inscribible conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, pues en otro caso ha de ser demandado el titular registral conforme a la tutela jurisdiccional del artículo 24 de la Constitución y el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, siendo calificable tal extremo por el Registrador por tratarse de obstáculo registral consistente en la falta de interrupción del tracto sucesivo. Considerando que el artículo 283 del Reglamento Hipotecario señala 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, que se insertará literalmente». Considerando que el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece que «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad Judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos». Considerando que el artículo 51 del Reglamento Hipotecario establece en su número 11 que «Se hará constar la clase del título en cuya virtud se practique la inscripción, la fecha de su otorgamiento, autorización o expedición, y el Juez, Tribunal, Notario o funcionario que lo autorice y el Notario en cuyo protocolo se encuentre o Juzgado o Tribunal del que proceda, cuando no sea el mismo que la autorizó. Tratándose de documentos complementarios no notariales bastará consignar el funcionario que lo autorice y su residencia. Cuando proceda se indicará que el documento se archiva». Considerando que el citado artículo 51 del Reglamento Hipotecario establece como requisitos de la inscripción en su número 9º, cuando se trata de personas físicas, el nombre y apellidos, el documento nacional de identidad, si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando de estar emancipado la causa, si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten. Se suspende la inscripción solicitada por los fundamentos apuntados, Contra la presente calificación (...). Vilanova i la Geltrú a 30 de julio de 2009. El Registrador (firma ilegible) Fdo: José Luis Valle Muñoz».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. E. N. P., Abogada, en representación de don A. N. T., interpone recurso en virtud de escrito de fecha 2 de septiembre de 2009, en base entre otros a los siguientes argumentos: Por entender que el procedimiento adecuado es el expediente de dominio, como la propia Audiencia Provincial de Barcelona en resolución del Rollo 119/09, así también lo entiende. Que se han cumplido con relación al expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo, a favor de don A. N. T., de la finca sita en Vilanova i la Geltrú, parcela número 5, con número de finca en registro de la propiedad 37.857, todos los requisitos establecidos por los artículos 201 de la Ley Hipotecaria y del Reglamento Hipotecario, como resulta tanto de las pruebas practicadas

así como de la resolución judicial firme dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona Sección Decimotercera, Rollo número 119/09. La resolución judicial dictada por la Audiencia de Barcelona, cuya ejecución se solicita persigue lograr la necesaria concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad jurídica extra-registral, como ocurre en el supuesto de autos, y tiene por objeto, no la declaración o el reconocimiento judicial de derechos dominicales, cuestión reservada al juicio declarativo correspondiente (artículo 284 del Reglamento Hipotecario), sino tan sólo valorar si la persona que lo promueve ha justificado o no de forma suficiente la existencia de un acto o causa idónea de adquisición de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (artículos 200 y 201 de la Ley Hipotecaria), pero sin imponer, como requisito imprescindible, la aportación de un documento acreditativo del título o derecho dominical alegado, pues la propia ley solo exige esta aportación si se dispone del mismo, «si los tuviere» dice la Ley refiriéndose al promotor el último párrafo del artículo 201.2.º de la Ley Hipotecaria. En el expediente de dominio en su día instado han sido aportados todos los datos y elementos necesarios de prueba, que justifican la existencia a favor de don A. N. T., de un acto o hecho jurídico idóneo que pone de manifiesto, que la titularidad según registro de la finca objeto de este expediente, no concuerda con la realidad extra-registral. Que don A. N. T., dueño extra-registral de la misma disfruta de su plena, quieta y pacífica posesión, y dominio de la totalidad de la finca descrita, desde su adquisición en el año 1980. Año en el que fue adquirida la citada finca por don A. N. T. mediante contrato privado de compraventa del que no se dispone de copia por haber sido extraviada. Que don A. N. T. es titular catastral de la citada finca identificada catastralmente con la referencia 9340705-CF8694S-00011A, desde el año 1989. Atendiendo desde el citado año 1989, los pagos regulares del Impuesto de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Vilanova i la Geltrú, y habiendo satisfecho las cuotas anteriores desde el año 1980 hasta el 1989 a nombre de don A. C. A. Y todo ello sin que nadie haya reclamado dicho inmueble como propiedad particular, siquiera después del fallecimiento de don A. C. A. Segundo.—En oposición a la calificación del Registrador objeto de este recurso y de conformidad con la resolución judicial firme de la Audiencia Provincial, si que existe un tracto sucesivo que restaurar, que se ha visto interrumpido. La propiedad figura en el Registro de la Propiedad a nombre de don A. C. A. (fallecido), no pudiendo acceder al Registro por ello la titularidad de mi representado, habiendo reconocido los herederos de don A. C. A., no ser titulares de la citada propiedad. En primer lugar por ser conocedores de la adjudicación de la misma en su día a don A. N. T., como se aprecia en la documentación obrante en los autos judiciales y que han fundamentado la resolución cuya inscripción se insta en este procedimiento. Documento número ocho de los autos, plano que se incorporó en su día a la escritura de segregación en el que en la parcela número 5 identificada con el nombre de don A. N. T. aparece la firma de don L. M. C. E., que intervino en la citada escritura, como apoderado. Asimismo los herederos de don A. C. A., ha sido debidamente notificados de este expediente de dominio y la finalidad del mismo, dándoles traslado de este según obra en autos en diligencia de notificación de fecha 1 de febrero de 2008, efectuada por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Olot en cumplimiento de exhorto civil 15/2008. Firmando dicha notificación y requerimiento de don L. M. C. E., según firma que obra en la citada diligencia y que es idéntica a la que se recoge en el plano que obra en autos como documento número ocho, en el que se identifica la parcela número 5 a nombre de don A. N. T. Al haber fallecido el titular registral don A. C. A., no constando otro titular registral los herederos del fallecido, son ajenos a la realidad extrarregistral cuya regularización se pretende por no haber intervenido estos en la operación de transmisión alguna a favor de mi representado. No existe contienda ni controversia sobre la titularidad extra-registral y así ha resultado de la notificación a todas las partes de la existencia de este expediente. No existe parte conocida ni determinada por estar el actual titular registral fallecido. Los titulares de propiedades colindantes y herederos del titular según Registro no ofrecen ninguna oposición a que se rectifiquen los asientos registrales para adaptarlos a la realidad jurídica. El expediente de dominio permite declarar acreditada la adquisición del dominio de una finca a través de causa idónea, no implica una declaración de dominio sino la virtualidad del acto adquisitivo, por tanto la resolución

deberá afrontar si se justifica la adquisición, no la condición de dueño de quien insta el expediente, a efectos de proveerla de un título para practicar la inscripción y así inmatricular, reanudando el tracto. Por ello el expediente de dominio conforme a su regulación en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, sirve para habilitar título de dominio al que no lo tenga, sin que por tanto en la resolución que le ponga término se haga declaración de derechos de ninguna clase, pudiendo los interesados hacer uso de la acción de que se crean asistidos en el juicio declarativo que corresponda, siendo el expediente de dominio solamente un medio para justificar el derecho de dominio sujeto a revisión por los Tribunales en el oportuno juicio declarativo. Al no existir oposición por parte alguna que pudiera tener interés en el expediente y habiendo sido todas las partes interesadas debidamente notificadas del mismo, concurre también el requisito de falta de controversia. En consecuencia entendemos el Juez a quo debe resolver a la vista de las pruebas practicadas y los extremos aducidos en el escrito de demanda inicial sobre la pretensión de reanudación del tracto sucesivo a favor de don A. N. T., si bien dicha resolución no tenga o goce del efecto de cosa juzgada material, por lo que no ha de impedir la posterior incoación del juicio declarativo que corresponda por quien se pudiera considerar perjudicado. De la prueba documental aportada, se acredita una posesión pacífica e ininterrumpida de la finca objeto del expediente durante 28 años, habiendo hecho pago periódico de los impuestos de don A. N. T. desde el año 1989 directamente a su nombre y con anterioridad a dicha fecha desde el año 1980 por cuenta de don A. C. A. Que el recurrente considera inapropiado avocar a las partes a un proceso declarativo, cuando no existe contienda entre las partes sino la imposibilidad de obtener la titulación idónea por la reanudación del tracto registral, al estar fallecido don A. C. A. Que se ha cumplimentado todas las actuaciones y requisitos previstos para la tramitación del expediente de dominio de conformidad con la Ley Hipotecaria y el Reglamento Hipotecario, así como de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Y todo ello bajo el amparo del procedimiento judicial cuya resolución final por la Audiencia Provincial determina en su fallo de fecha 6 de mayo de 2009, de cuya firmeza da fe el testimonio dictado por el Juzgado de Primera Instancia de Vilanova número 5 en fecha 4 de junio de 2009, por el que literalmente se acuerda «estimar el recurso de apelación formulado por el Sr. Don A. N. de la T. contra el auto de fecha 22.09.2008 y auto de aclaración de fecha 13.10.08 dictado en las actuaciones de expediente de dominio de que este rollo dimana y revocar dicha resolución y en su lugar declarar justificado el dominio de aquel sobre la finca descrita en el hecho 1.º del escrito inicial, y una vez firme esta resolución podrá procederse a la inscripción a su favor en base a la certificación de la presente resolución y su firmeza, sin declaración sobre las costas causadas en ninguna de las instancias». De la calificación registral que es objeto de este recurso se desprende, que no se ha interrumpido el tracto en ningún momento, pero la falta de acceso al Registro de la Propiedad de la transmisión en su día realizada a don A. N. T., al carecer este de escritura pública de transmisión, por no haber sido otorgada la misma por el actual titular registral fallecido, no puede ser subsanada por los herederos de éste, al no ser parte en el negocio causal de transmisión de la propiedad que desconocen por no haber sido parte del mismo. Lo que sí han manifestado los herederos con su falta de oposición al expediente incoado es su falta de titularidad sobre la citada finca, considerando como válida la documentación aportada, entre la que obra la firma de uno de los herederos identificando la parcela de don A. N. T. coincidente con la finca objeto de esta inmatriculación, los hechos acreditados, así como la posesión pública y pacífica de don A. N. T. durante los últimos 28 años. Entendemos que el expediente de dominio permite valorar si la persona que lo promueve ha justificado o no de forma suficiente la existencia de un acto o causa idónea de adquisición de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (artículos 200 y 201 de la Ley Hipotecaria), pero sin imponer, como requisito imprescindible, la aportación de un documento acreditativo del título o derecho dominical alegado, pues la propia ley sólo exige esta aportación si se dispone del mismo, «si los tuviere» dice la ley refiriéndose al promotor el último párrafo del artículo 201.2.º de la Ley Hipotecaria. No existe contienda ni controversia sobre la titularidad extra-registral y así ha resultado de la notificación a todas las partes de la existencia de este expediente. No existe parte conocida ni determinada por estar el actual titular registral

fallecido. Los titulares de propiedades colindantes y herederos del titular según Registro, ni el Ministerio Fiscal, ha formulado oposición a que se rectifiquen los asientos registrales para adaptarlos a la realidad jurídica. Que la suspensión por parte del Registro a la inscripción, causa una grave inseguridad jurídica, la Audiencia Provincial dicta un pronunciamiento firme, siendo única y exclusivamente objeto de la resolución judicial la adecuación del proceso seguido de expediente de dominio para practicar la inscripción de la finca número 37.857 a favor de don A. N. T. Que la calificación negativa o suspensión de la inscripción no dando cumplimiento al Mandamiento de inscripción de la finca a favor de don A. N. T. según procedimiento judicial admitido, confirmado y ratificado como válido por la propia Audiencia Provincial de Barcelona, genera una grave indefensión a esta parte, que ha agotado todas las vías procesales en la instancia con una resolución judicial firme que ordena la inscripción. En cuanto al segundo defecto: «No consta la firmeza de la resolución.», la resolución de la Audiencia Provincial es firme, desde los cinco días posteriores a la fecha su emisión el día 9 de mayo de 2009, certificando dicha firmeza el Testimonio para la ejecución de la resolución dictado por la propia Audiencia en fecha 12 de junio de 2009. La firmeza de la resolución de la Audiencia Provincial, queda recogida en el Testimonio de la resolución, remitido por la Audiencia Provincial de Barcelona, en fecha 12 de junio de 2009, al Juzgado de Primera Instancia de Vilanova i la Geltrú emitido por la Secretaria del juzgado de Primera Instancia a partir de la documentación que obra en los autos de ejecución, doña Mercedes Martín López, Testimonio que se encuentra incorporado dentro del mandamiento del Juzgado de Vilanova i la Geltrú número 5, de fecha 3 de julio de 2009, cuya inscripción ha sido denegada. Que en cuanto al tercer defecto: «No se acompaña testimonio literal del Auto dictado por la Audiencia Provincial de Barcelona, pues mientras tanto es una fotocopia que no cumple con el requisito esencial del documentación pública o auténtica y por tanto no es inscribible.» El Testimonio literal del Auto lo expide la Secretaria del Juzgado de Primera Instancia doña Mercedes Martín López, según forma de emisión de los citados testimonios por los Secretarios Judiciales, que dan fe del documento que se acompaña y aporta en el Mandamiento, limitándose a sellar una copia de la certificación emitida por la Audiencia Provincial de Barcelona, en que se requiere al juzgado de Primera Instancia para que dé cumplimiento a la resolución judicial y se practique la inscripción. Dicho Mandamiento y Auto 117/09, forman parte de un mismo documento testimoniado por el fedatario público judicial, la Secretaria doña Mercedes Martín López, que resulta sellado en su primer y último folio con la expresión «testimoniatge». Cuarto defecto: No constar la fecha en que se libra el Testimonio del Auto acompañado. Se alega que el Testimonio del Auto acompañado así como el Mandamiento de inscripción son de fecha 3 de julio de 2009, como en propio escrito judicial recoge. El Mandamiento judicial por el que se insta la inmatriculación de la finca a favor de don A. N. T., dice literalmente en su primer párrafo que: «En este juzgado se sigue procedimiento de Expediente de dominio inmatriculación 725/2007 a instancia de A. N. T., representado por el Procurador M. T. M. R. y que se ha dictado resolución por este juzgado que por copia se adjunta y posteriormente por la Audiencia Provincial se dictó resolución resolviendo recurso de apelación que por copia testimoniada se adjunta. Y para que se proceda a la inscripción de la titularidad de la finca cuya descripción es la siguiente» La fecha del Mandamiento que incorpora toda la documentación citada y necesaria para la práctica de la inscripción según fe pública de la Secretaria judicial es 3 de julio de 2009. Quinto defecto.—Se hacen constar las circunstancias de don A. N. T., circunstancias que obran en autos y en el poder para pleitos que se adjunta, siendo estas las siguientes: don A. N. T. mayor de edad, de estado civil casado, bajo el régimen económico-matrimonial de separación de bienes, vecino de la población de Vilanova i la Geltrú, (Barcelona) con domicilio en (...), con D.N.I. número (...).

IV

El Registrador emitió informe el día 28 de septiembre de 2009, allanándose en cuanto al segundo defecto y entendiendo subsanado el quinto; y elevó el expediente a este Centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 20, 40 y 201 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 98 del Real Decreto 1608/2005, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico del Cuerpo de Secretarios Judiciales; las Resoluciones de esta Dirección General de 1 de noviembre de 1990, 12 de marzo de 1999, 7 de enero y 18 de marzo de 2000, 27 de julio de 2001, 1 de abril y 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, entre otras.

1. En el presente recurso se pretende la inscripción de un expediente de reanudación del tracto sucesivo. Los defectos alegados por el Registrador que serán objeto de Resolución son los tres siguientes: 1. Figurar la finca inscrita a nombre de don A. C. A., de quien la adquirió por compra don A. N. T., persona que incoa el expediente de dominio, por lo que no es título adecuado el expediente de dominio para reanudar un tracto que no se ha interrumpido; 2. No acompañarse Testimonio literal del Auto dictado por la Audiencia Provincial de Barcelona, pues lo aportado es una fotocopia que no cumple el requisito esencial de documentación pública o auténtica, y por tanto no es inscribible; 3. No constar la fecha en que se libra el Testimonio del Auto acompañado.

2. La primera cuestión que se discute en el presente recurso es la posibilidad de reanudar el tracto sucesivo interrumpido, por medio del oportuno expediente de dominio, cuando el actual propietario adquirió la finca del último titular registral o si por el contrario el título inscribible sería la correspondiente escritura pública, obtenida mediante la elevación –voluntaria o forzosa– del correspondiente contrato, como sostiene la nota de calificación. Se da la circunstancia de que el Auto aprobando el expediente de dominio fue rechazado en primera instancia por el Juzgado que lo tramitaba, precisamente por la misma razón de la nota de calificación –la inexistencia de falta de tracto–, siendo así que la Audiencia Provincial de Barcelona admitió la apelación y ordenó la inscripción del Auto de reanudación del tracto.

3. La cuestión ha sido resuelta por esta Dirección General, pues como ha señalado en reiteradas ocasiones (véanse las Resoluciones citadas en los Vistos) 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 (Resolución de 15 de noviembre de 2003). 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.

4. El hecho de que se haya pronunciado la Audiencia Provincial de Barcelona sobre la cuestión, no modifica esta doctrina. En efecto, la reanudación del tracto sucesivo fue inicialmente desestimada por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Vilanova i la

Geltrú, precisamente por concurrir en este caso el hecho de que el promotor del expediente adquirió directamente del titular registral. Sin embargo, este Auto fue posteriormente revocado por la Audiencia Provincial de Barcelona por recurso interpuesto por el promotor del expediente, en cuyo recurso se suscitó precisamente la aptitud del expediente para reanudar el tracto aún cuando su promotor hubiera adquirido del titular registral.

No corresponde el Registrador entrar a examinar los fundamentos de la decisión judicial, debiendo cumplir las resoluciones judiciales que sean firmes o ejecutables de acuerdo con las leyes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial). Lo cierto es que el Registrador es competente para calificar la congruencia de la resolución judicial con el procedimiento seguido (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario) a efectos de su acceso a los asientos registrales. Y en este caso, no se da tal congruencia, dado que la Audiencia se ha pronunciado sobre cuestiones sustantivas, como la declaración de dominio, cuando el expediente de reanudación de tracto debe circunscribirse a acreditar la adquisición en los supuestos de interrupción del mismo, lo que no se ha producido en el supuesto de hecho de este expediente. Así, 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 del Tribunal Supremo 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 del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 1919). En definitiva, la finalidad del expediente de dominio, es la de posibilitar la inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna o la reanudación del tracto sucesivo interrumpido (Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de marzo de 1996) pero no hacer pronunciamientos propios de procedimientos declarativos. Se confirma, por tanto, la nota de calificación en este punto, dado que el título inscribible sería la escritura pública obtenida mediante elevación del correspondiente contrato.

5. Respecto del segundo defecto, se alega en la nota de calificación que el documento aportado es una mera fotocopia. Sin embargo esto no es así, ya que se trata de un Testimonio expedido por la Secretaria Judicial, en el que consta el Auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Vilanova i la Geltrú. Al mismo se ha incorporado el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona, en el que consta el sello y firma de la Secretaria Judicial (cfr. artículo 98 del Real Decreto 1608/2005, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico del Cuerpo de Secretarios Judiciales), expresándose en el encabezamiento del Testimonio que se trata de un «expediente dominio inmatriculación» –debe entenderse reanudación de tracto– 725/2007 Sección T1 seguido ante dicho Juzgado, en el que se ha dictado resolución, que ha sido apelada ante la Audiencia Provincial, la cual a su vez dictó resolución revocándolo.

6. El tercer defecto, igualmente debe ser revocado, toda vez que consta la fecha de 3 de julio de 2009 de expedición del Testimonio, con el sello y firma en original de la Secretaria Judicial, al que se incorpora Testimonio en el que por original se manifiesta, por la Secretaria Judicial, que en las actuaciones consta el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona, igualmente con sello y firma de la Secretaria Judicial.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en cuanto al primero de los defectos y revocarla en cuanto al segundo y tercero, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 22 de diciembre de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.