

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4612 *Resolución de 3 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de San Martín de Valdeiglesias, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de auto de homologación de transacción judicial.*

En el recurso interpuesto doña E. V. G., abogada, en nombre y representación de don F. y don J. A. M. S., contra la calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, doña Lucía Teresa de Rueda Calvo, suspendiendo la inscripción de un testimonio de auto de homologación de transacción judicial.

Hechos

I

Mediante auto, dictado el día 5 de diciembre de 2024 por la magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Navalcarnero, procedimiento ordinario número 765/2023, se homologaba la transacción judicial derivada de la demanda fechada el día 21 de septiembre de 2023, por la que se solicitaba fuera reconocida judicialmente la prescripción adquisitiva, o usucapión contra tabular, sobre el 50% de la finca referida en la demanda.

II

Presentado el día 13 de junio de 2025 testimonio de dicho auto en el Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento reseñado, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Antecedentes de hecho:

I) Presentado en este Registro el documento arriba reseñado, se solicita la inscripción del mismo.

II) Se presenta Auto por el que se homologa una transacción judicial en el que ha sido demandada la herencia yacente de A. A. V. y de Doña A. A. V.

Fundamentos de Derecho:

I) Esta nota de calificación se extiende por el Registrador titular de esta Oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación prevista por el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado.

II) En cuanto al fondo de la cuestión:

1. Según Doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en concreto en Resolución de 14 de octubre de 2021, y teniendo en cuenta la Sentencia del Tribunal Constitucional número 26/2020, de 24 de febrero y las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008, 3 de marzo de 2011, 28 de junio y 21 de octubre de 2013, 6 de febrero de 2020 y 9 de octubre de 2021, cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades:

a) Que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio.

b) Que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Debe recordarse a este respecto que la notificación por vía edictal tiene carácter supletorio y excepcional y solo debe emplearse cuando se hayan agotado, razonablemente, las posibilidades de efectuar una notificación personal.

La Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 2020 recuerda que “la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y la de esta sala han puesto de relieve la importancia que tiene la correcta realización de los actos de comunicación procesal. Son el cauce a través del cual las partes y los interesados legítimos conocen la existencia del proceso y sus trámites esenciales, y de este modo pueden realizar las actuaciones procesales que consideren adecuadas para la defensa de sus derechos e intereses legítimos. Por eso los órganos jurisdiccionales tienen el deber específico de adoptar todas las cautelas y garantías que resulten razonablemente adecuadas para que la comunicación con el interesado sea real y efectiva y asegurar que esa finalidad no se frustre por causas ajenas a la voluntad de los sujetos a quienes afecte, sin que ello signifique exigirles el despliegue de una desmedida labor investigadora que pudiera conducir a la indebida restricción de los derechos de defensa de los restantes personados en el proceso”.

En esa línea, la reciente Sentencia número 26/2020, de 24 de febrero, de la sala Primera del Tribunal Constitucional ha vendido a recoger y concretar su doctrina a propósito de la vulneración del artículo 24.1 de la Constitución Española por las notificaciones por edictos reiterando dicho carácter excepcional.

Dice en su fundamento de Derecho 4: “El Tribunal Constitucional dispone de una abundante jurisprudencia, cuyo hito inicial se remonta a la STC 9/1981, de 31 de marzo, que vincula el adecuado respeto del art. 24.1 CE, en la dimensión relativa al disfrute de una tutela judicial efectiva sin indefensión, al correcto emplazamiento o citación de los interesados en un procedimiento, porque solo el adecuado emplazamiento asegura la presencia de la parte ante el órgano judicial para la defensa de sus propios intereses, en caso de que decida personarse. Se ha declarado que ‘el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE) garantiza a todos los que puedan resultar afectados por la decisión que se dicte en un proceso judicial el derecho a conocer su existencia, a fin de que tengan la posibilidad de intervenir en él, ser oídos, y ejercer la defensa de sus derechos e intereses legítimos, y en este sentido es reiterada la doctrina constitucional sobre la importancia de los actos de comunicación para la efectividad del derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE)’ (STC 180/2015, de 7 de septiembre, FJ 4, y jurisprudencia allí citada). Desde los anteriores presupuestos, nuestra jurisprudencia prioriza la notificación personal, sin descartar la validez de

fórmulas de notificación no personal siempre que se cumplan determinados requisitos. Así, se aplica a cualquier procedimiento judicial dentro de cualquier orden jurisdiccional, la exigencia de procurar la citación personal de los interesados en dicho procedimiento, siempre que tal citación sea factible, debiendo considerar el emplazamiento edictal como un 'remedio último de carácter supletorio y excepcional que requiere el agotamiento previo de las modalidades aptas para asegurar en el mayor grado posible la recepción de la notificación por su destinatario' (STC 82/2019, de 17 de junio, FJ 3). Un remedio que debiera limitarse a 'aquellos supuestos en los que no conste el domicilio de quien haya de ser emplazado o bien se ignore su paradero (SSTC 141/1989, de 20 de julio, y 36/1987, de 25 de marzo, entre otras)' (STC 295/2005, de 21 de noviembre, FJ 3). La excepcionalidad del recurso a la notificación edictal, hace recaer sobre los órganos judiciales la responsabilidad de velar por la correcta constitución de la relación jurídico-procesal, sin que ello signifique exigir al juez o tribunal correspondiente el despliegue de una desmedida labor investigadora (por todas, SSTC 136/2014, de 8 de septiembre, FJ 2, y 15/2016, de 1 de febrero, FJ 2, y jurisprudencia citada en este fundamento jurídico). Lo que sí exige es el 'empleo de cuantos medios obren al alcance del órgano judicial, de suerte que a la vista de los ordenados quepa cabalmente concluir que se han agotado las posibilidades de localización y, por tanto, de notificación personal al demandado'.

No se acompaña certificados de defunción, ni títulos sucesorios.

2. ... [sic, anonimizada esa parte] el auto el auto de homologación de un acuerdo transaccional no es título inscribible. Es doctrina de este Directivo que la transacción, aun homologada judicialmente, no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto no recoge un análisis judicial del fondo de la controversia, y al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, no puede producir efectos registrales ya que no contiene una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada. Debiendo acudir en este caso a expediente de reanudación de tracto respecto a la participación señalada.

3. No consta la firmeza de la resolución judicial. Siendo un asiento definitivo, es preciso que conste la firmeza de la resolución. Así resulta de los Artículos 76, 79, 80, 82, 83, 97 y 103 Ley Hipotecaria y 99, 174, 206, 207 y 208 del Reglamento Hipotecario. Resolución de la Dirección General del Registro y del Notariado de fecha 29 de enero de 2009.

El concepto que de firmeza pueda predicarse de una resolución judicial viene claramente fijado en el art. 207.2 LEC: es firme aquella resolución judicial contra la que no cabe recurso alguno, bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente establecido sin que ninguna de las partes lo haya interpuesto. Este concepto es unitario, unívoco, para todo el ordenamiento jurídico; de ahí que en modo alguno sea admisible una "firmeza a efectos registrales" distinta de la firmeza procesal "stricto sensu".

Debiendo acudir en este caso a expediente de reanudación de tracto respecto a la participación señalada.

III. Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho del documento calificado, en cuanto a las fincas solicitadas, por las faltas citadas.

En caso de disconformidad, esta nota de calificación puede: (...)

Fdo. Registrador de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, Lucía Teresa de Rueda Calvo Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Lucía de Rueda Calvo registrador/a titular de Registro de San Martín de Valdeiglesias. a día veinticinco de junio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. V. G., abogada, en nombre y representación de don F. y don J. A. M. S., interpuso recurso el día 4 de agosto de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Que mostrando desacuerdo con la calificación emitida por el Sr. Registrador de San Martín Valdeiglesias dentro del plazo legal se interpone recurso contra la calificación negativa de fecha 26 de junio del 2025, en el procedimiento entrada 2879 asiento 1518 diario 2025.

Hechos.

Previo. Que mediante instancia de 13 de junio se solicitó la inscripción de Auto homologando transacción judicial en Autos PC 765/23 donde se ejercitaba la usucapión por mis mandante contra los herederos de S. V.

Que presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

“1. Según Doctrina de la dirección general de seguridad jurídica y fe pública cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades:

Que se conozcan las personas llamadas a la herencia.

Que no se conozcan personas llamadas a la herencia. Emplazar a los herederos por edictos. La cual es excepcional.

Refiere que no se acompañan certificados de defunción ni títulos sucesorios.

2. El título de homologación no es un título inscribible, al no ser una sentencia y carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo y ha de acudir a un expediente de reanudación de tracto.

3. no consta firmeza de la resolución, ha de acudir a un expediente de reanudación de tracto.

Único. La finca cuyo 50% del dominio se pretende inscribir está sita en (...) Polígono 11 parcela 68 y 69 según catastro y según registro de San Martín de Valdeiglesias número 68.

Que la referida dirección cuenta con varias referencias Catastrales, como la referencia 28031A011000680001XL, y la 28031A011000680000ZK para la finca 68 y la referencia 28031A011000690000ZR para el número 69.

Que según el catastro correspondía el 100% de la propiedad a D. J. A. M. M. de estas 3 fincas a fecha de su fallecimiento el 27 de mayo del 2020.

Que, según registro de la propiedad de San Martín de Valdeiglesias, es la finca 4.155 y el 50% pertenece a D. S. A. V. y el 50% restante pertenece a D. J. A. M. S. y a D. F. M. S. por títulos de herencia de sus progenitores (25% de cada uno)

Que el 25 de noviembre de 1977 D. J. A. M. M., progenitor de mis mandantes, adquirió por escritura de compraventa 1225 notario José Antonio García Noblejas la finca número 4155 del registro de la propiedad de San Martín de Valdeiglesias en el año 1977. Que el Sr. J. A. M. M. compró el 100% del inmueble de los que creía propietarios.

Que según escritura de compraventa intervienen, de una parte, en calidad de propietarios y vendedores Doña. A. A. V con DNI (...) y D. T. V. S. con DNI (...) y de otra parte D. J. A. M. M. con DNI (...) casado en régimen de gananciales como comprador de la finca.

Que en la referida escritura pública en el exponen “I” establece que Doña. A. A. V. con DNI (...) y D. T. V. S. por el título que se dirá les pertenece en plena propiedad, la siguiente finca Rústica (hoy urbana) viña en (...) polígono 11 parcela 68 de 79 áreas setenta y cuatro centiáreas, que medida recientemente tiene una superficie de 1 hectárea 79 áreas y 70 centiáreas.

El título refiere; comprada la nuda propiedad a D. G. V. M. en escritura otorgada ante el notario de San Martín de Valdeiglesias D. Ángel Blanco Soler el 29 de marzo de 1950, consolidada con el usufructo el 5 de abril de 1967.

Que unido a la copia del notario se adjuntaba el certificado de fallecimiento de D. S. A. V., que falleció el día 24 de noviembre de 1960. Que el registro de la propiedad de San Martín de Valdeiglesias desestimó la inscripción de un 50%, por ello mis mandantes interpusieron demanda de usucapión contra la herencia yacente de D. S. conociendo quienes eran los herederos y solo en relación a la adquisición de un 50% de la finca 4155 por la posesión de buena fe y pacífica de mis mandantes, y que incorrectamente pertenecía a D. S. A. V. según el registro de la propiedad.

Que según se refiere en el certificado D. S. era soltero y no tenía descendencia, y se designaron herederos en la demanda a D. A. en calidad de heredera de su hermano y sus progenitores D. F. A. C. y D. R. V. M.

Que no se notificó la demanda por edictos si no a los herederos del que consta como propietario en el registro, los cuales se personaron en el procedimiento y se reconoció la propiedad de mis mandantes, realizando acuerdo que se homologó judicialmente. El cual es firme, siendo los herederos D. F. V. M. y D. A. V. M. al haber fallecido D. A. A. Que dicho Auto es firme (...)

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho.

Fondo.

Se refiere en la notificación desfavorable que se recurre que no es inscribible el auto porque no se conocía a los herederos y se notificó por edictos sin acompañarse certificado de defunción ni títulos sucesorios. Y que es Doctrina de la Dirección general de seguridad jurídica y fe pública que los Autos homologando acuerdos no son inscribibles y que el título que se aporta no es firme.

Que es doctrina jurisprudencial que los Autos homologando transacción judicial si son títulos suficientes para la inscripción.

La Ley Hipotecaria, en su artículo 1 establece cuál es el objeto del registro de la propiedad, y en su artículo 2 establece cuáles son los títulos inscribibles, en su artículo 3 establece

“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.”

La Ley de Enjuiciamiento Civil establece en su artículo 319 que

“los documentos públicos comprendidos en los números 1.º a 6.º del artículo 317 (entre los que se encuentran no sólo “los autorizados por notario con arreglo a derecho”, sino también, entre otros, “las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie y los testimonios que de las mismas expidan los Secretarios Judiciales”), “harán prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan en ella.”

Por tanto, no cabe dudar de que el auto judicial, en tanto que resolución emanada de la autoridad judicial, es un documento público y auténtico. Como no cabe dudar de que el testimonio de dicho auto firme, expedido por el Letrado de la Administración de Justicia, también lo es y si el registrador dudara de ello, probablemente hubiera denegado incluso la práctica del asiento de presentación, lo que no es el caso.

En este sentido destaca Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 29 de octubre de 2012, Sentencia de 27 de junio del 2018 juzgado de primera instancia 24 de Sevilla, Juzgado de primera instancia n.º 4 de Zaragoza de 21 de diciembre del 2017.

Por todo lo expuesto,
Solicito, que se revoque la calificación recurrida y se acuerde la inscripción del Auto homologando acuerdo en procedimiento de usucapión».

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión del preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución. Dado traslado del recurso interpuesto al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Navalcarnero, no ha formulado alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 3, 9, 14, 18, 19, 19 bis, 21, 35, 36 38, 40, 76, 82 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 19, 71, 72, 73, 145, 206, 207, 209, 317, 319, 415, 437, 517, 524, 705 y siguientes, 769 y siguientes, 787, 788 y 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 281 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 90, 91, 103, 406, 1216, 1218, 1261, 1280, 1344, 1397, 1404, 1809, 1816 y 1817 del Código Civil; 33, 34, 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; la Real Orden de 13 de diciembre de 1867; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917, 1 de julio de 1943, 5 de mayo de 2003, 21 de abril y 25 de octubre de 2005, 21 de enero, 2 de marzo y 30 y 31 de mayo de 2006, 9 de abril de 2007, 29 de octubre de 2008, 16 de junio, 15 de julio y 9 de diciembre de 2010, 22 de febrero, 11 de abril y 5 de diciembre de 2012, 11 de mayo, 9 de julio, 5 de agosto y 18 de diciembre de 2013, 25 de febrero, 27 de marzo, 30 de octubre y 12 de noviembre de 2014, 3 de marzo y 2 de octubre de 2015, 4 y 5 de mayo, 2 de junio, 19 y 26 de julio, 6 de septiembre, 13, 17 y 24 de octubre y 30 de noviembre de 2016, 11 de enero, 16 de febrero, 1 de marzo, 5 y 6 de abril, 17, 18, 19 y 30 de mayo, 19 y 20 de junio, 26 de julio, 7, 18 y 27 de septiembre, 11 y 31 de octubre y 2 y 8 de noviembre de 2017, 20 de febrero, 29 y 30 de mayo, 6 de junio, 20 de julio, 21 de septiembre, 22 y 24 de octubre y 12 de diciembre de 2018 y 4 y 14 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de febrero, 27 de abril, 18 de mayo, 20 de septiembre y 14 y 25 de octubre de 2021, 27 de julio de 2022, 14 de junio de 2023, 17 de julio y 2 de septiembre de 2024 y 10 de marzo, 9 y 23 de mayo y 6 de junio de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

El día 13 de junio de 2025, se presentó, en el Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, testimonio del auto de homologación de transacción judicial, dictado el 5 de diciembre de 2024 por la titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Navalcarnero, procedimiento ordinario número 765/2023, derivado de demanda fechada el 21 de septiembre de 2023, solicitando sea reconocida judicialmente la prescripción adquisitiva, o usucapión contra tabular, sobre el 50% de la finca referida en la demanda.

Del citado auto se transcriben estos particulares: «(...) Demandante: D./Dña. F. (...) y D./Dña. J. A. (...) Procurador D./Dña. I. A. L. / Demandado: D./Dña. A. (...) / Procurador D./Dña. J. M. S. M. Herencia yacente de D. S. (...) / Herencia yacente o herederos de A. (...) Único.—En el presente proceso promovido por el Procurador D./Dña. I. A. L., en nombre y representación de D./Dña. J. A. M. S. y D./Dña. F. M. S., frente a A. A. V., herencia yacente o herederos de A. A. V., herencia yacente de D. S. A. V. ejercitando la pretensión de derechos reales, se ha presentado por las partes, para su homologación, escrito de transacción judicial, en los siguientes términos: D. I. A. L., y don J. M. S. M. Procuradores de los Tribunales y de D. F. M. S. y D. J. A. M. S. y de D. F. J. V. M. y D.ª A. V. M., respectivamente, según se tiene acreditado en los autos referenciados en el

primer caso y según se acredita con los documentos n.º 1 y 2 en el segundo, bajo la dirección letrada, los primeros, de D.ª E. V. G., Letrado (...) y, los segundo, de D. P. P. F. G. (...) ante el juzgado comparecemos y como mejor proceda en Derecho digo: Que, venimos a comunicar que las partes han alcanzado un acuerdo extrajudicial consistente en: Que en calidad de herederos de D. F. (...) ..., vienen a 1.-Reconocer judicialmente que D. A. y D. T. (...) en el año 1977 transmitieron mediante escritura de compraventa n.º 1225 notario José Antonio García el 100% de la finca registral n.º 4155 sita en (...) Polígono 11 parcela 68, Cadalso de los Vidrios finca Rústica (hoy urbana) denominada (...) a D. J. A. (...) 2. Reconocer judicialmente que el 50% de la finca le correspondía por título de propiedad a D. A. (...) y a D. T. (...), siendo que el otro 50% le correspondía a D. A., en calidad de heredera de sus padres don F. (...) y doña A. (...), a su vez herederos de don S. (...) 3. Reconocer que el registrador solo inscribió el 50% de la adquisición, siendo que fue denegada la inscripción del porcentaje de D. S. (...), por no constar debidamente unido a la escritura el título de adquisición de D. A. A. 4- Reconocer la posesión real, material, pacífica, pública, con justo título, buena fe, en calidad de dueños de la finca, desde el año 1977 de D. J. A. (...) y sus herederos. 5.-Reconocer que el 50% de la propiedad de D. S. A. ha sido adquirida por D. J. A. (...) y sus herederos, por prescripción adquisitiva ordinaria y por prescripción adquisitiva extraordinaria, siendo consentida la inscripción. Por todo ello, Suplico al Juzgado (...) dicte Auto homologando el mismo sin imposición de costas a las partes y acuerde la inscripción en el registro de la propiedad de San Martín de Valdeiglesias a favor de mis representados del dominio del 50%, de la finca registral n.º 4155 sita en (...) Polígono 11 parcela 68, Cadalso de los Vidrios finca Rústica titularidad de D. S. por prescripción adquisitiva, causando la correspondiente y oportuna inscripción del dominio (...) Segundo.-En el presente caso, de los elementos obrantes en los autos, no se desprende que el acuerdo adoptado por las partes esté prohibido por la ley, ni desconozca ninguna de las limitaciones a las que hace referencia el precepto antes citado, por lo que procede la homologación de la transacción, declarando finalizado el proceso. Parte dispositiva 1.-Se homologa la transacción judicial acordada entre la parte demandante D./Dña. J. A. M. S. y D./Dña. F. M. S. y la parte demandada A. A. V, en los términos expuestos en los antecedentes de esta resolución. 2.-Se declara finalizado el presente proceso (...).

La nota (no lo suficientemente clara) suspende la inscripción del auto homologatorio, resumidamente en base a:

- «(...) cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: a) Que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio. b) Que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Debe recordarse a este respecto que la notificación por vía edictal tiene carácter supletorio y excepcional y solo debe emplearse cuando se hayan agotado, razonablemente, las posibilidades de efectuar una notificación personal (...) No se acompaña certificados de defunción, ni títulos sucesorios».

- «(...) el auto el auto de homologación de un acuerdo transaccional no es título inscribible. Es doctrina de este Directivo que la transacción, aun homologada judicialmente, no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto no recoge un análisis judicial del fondo de la controversia, y al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, no puede producir efectos registrales ya que no contiene una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga

una relación jurídica determinada. Debiendo acudir en este caso a expediente de reanudación de tracto respecto a la participación señalada».

– «No consta la firmeza de la resolución judicial. Siendo un asiento definitivo, es preciso que conste la firmeza de la resolución. Así resulta de los Artículos 76, 79, 80, 82, 83, 97 y 103 Ley Hipotecaria y 99, 174, 206, 207 y 208 del Reglamento Hipotecario. Resolución de la Dirección General del Registro y del Notariado de fecha 29 de enero de 2009. El concepto que de firmeza pueda predicarse de una resolución judicial viene claramente fijado en el art. 207.2 LEC».

Se recurre la calificación alegándose:

«(...) Que es doctrina jurisprudencial que los Autos homologando transacción judicial si son títulos suficientes para la inscripción. La Ley Hipotecaria, en su artículo 1 establece cuál es el objeto del registro de la propiedad, y en su artículo 2 establece cuáles son los títulos inscribibles, en su artículo 3 establece “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.” La Ley de Enjuiciamiento Civil establece en su artículo 319 que “los documentos públicos comprendidos en los números 1.º a 6.º del artículo 317 (entre los que se encuentran no sólo “los autorizados por notario con arreglo a derecho”, sino también, entre otros, “las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie y los testimonios que de las mismas expidan los Secretarios Judiciales”), “harán prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan en ella.” Por tanto, no cabe dudar de que el auto judicial, en tanto que resolución emanada de la autoridad judicial, es un documento público y auténtico. Como no cabe dudar de que el testimonio de dicho auto firme, expedido por el Letrado de la Administración de Justicia, también lo es y si el registrador dudara de ello, probablemente hubiera denegado incluso la práctica del asiento de presentación, lo que no es el caso. En este sentido destaca Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 29 de octubre de 2012, Sentencia de 27 de junio del 2018 juzgado de primera instancia 24 de Sevilla, Juzgado de primera instancia nº4 de Zaragoza de 21 de diciembre del 2017. Por todo lo expuesto, SOLICITO, que se revoque la calificación recurrida y se acuerde la inscripción del Auto homologando acuerdo en procedimiento de usucapión (...)».

2. Como se ha indicado, la recurrente, en un recurso cuya alegación principal se basa en que el auto según «doctrina jurisprudencial» es título inscribible; pide que se revoque la nota y se acuerde la inscripción de un auto homologando un acuerdo –transacción extrajudicial– en procedimiento de usucapión. Institución, ésta, por cierto, sea *secundum* o contra tabulas –sabido es– que, en el ámbito registral, plantea no pocas dificultades, que ha abordado este Centro Directivo en Resoluciones relativas a inscripción de sentencias –firmes– declarativas del dominio por usucapión; ocupándose, con harta frecuencia, de un tema recurrente y que también reaparece en la calificación que ahora se recurre, cual es las notificaciones a hederos y a herencias yacentes.

Por lo demás, tampoco ha de olvidarse la distinción entre allanamiento y transacción; aquel, acto unilateral del demandado que conlleva el reconocimiento por su parte de las pretensiones del demandante, con una clara consecuencia (artículo 21.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil): «Cuando el demandado se allane a todas las pretensiones del actor, el tribunal dictará sentencia condenatoria de acuerdo con lo solicitado por éste (...)». Por contra, la transacción no deriva (artículo 19.2 de dicha ley) en la emisión de una sentencia –aspecto nada baladí– por el órgano judicial; no siendo título inscribible, según reiterada doctrina de este Centro Directivo.

Y si este Centro Directivo ha avalado la calificación registral –con el alcance que prevé y habilita la legislación hipotecaria– de sentencias declarativas del dominio por usucapión, con mayor razón aun procederá la calificación de un auto homologatorio de

una transacción; que ni es equivalente a una sentencia firme, ni goza de la condición y efectos de la cosa juzgada.

Así, por ejemplo, en su Resolución de 4 de noviembre de 2019 declaró que el principio de tracto sucesivo establecido en el citado artículo 20 de la Ley Hipotecaria, intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española; y en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos, incluidos aquellos en los que se pretenda la declaración de haberse adquirido por usucapión, deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Y en la Resolución de 25 de octubre de 2021 (seguida por otras posteriores y que sirve de base sin duda a la calificación recurrida), con expresa cita de la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 2021, declaró: «(...) a la vista de la señalada Sentencia este Centro Directivo debe modificar la doctrina para estos casos, y concluir que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: a) Que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio. b) Que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Debe recordarse a este respecto que la notificación por vía edictal tiene carácter supletorio y excepcional y solo debe emplearse cuando se hayan agotado, razonablemente, las posibilidades de efectuar una notificación personal».

3. Centrándonos ahora en el título presentado a inscripción, que no es una sentencia firme, como ocurría en supuestos analizados por este Centro Directivo y relacionados en el precedente apartado 2; este Centro Directivo se ha pronunciado en reiteradas ocasiones sobre si un acuerdo transaccional, homologado judicialmente mediante auto, tiene la consideración de título inscribible.

Sabido es que, en nuestro sistema registral, el principio de titulación pública, y qué se entiende por título inscribible (artículos 3 Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento), es una de las claves de bóveda sobre las que gravita nuestro sistema inmobiliario; no admitiéndose la fungibilidad entre los diversos títulos, debiendo analizar, conforme al caso que nos ocupa, si existe una posible mutabilidad en relación con el título en cuestión. Y como ya ha declarado este Centro Directivo, la transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo para las partes carácter de cosa juzgada (artículos 1809 y 1816 del Código Civil); mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional respecto del poder de disposición de las partes en relación con el objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción.

Ciertamente, el auto judicial por el que se lleva a cabo la homologación del contrato de transacción no es un documento privado; pero la homologación judicial no altera el objeto, contenido y forma del acuerdo entre las partes; no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente y precisamente por ello, porque el juez ve finalizada su labor y no entra a valorar las pruebas ni a conocer de las pretensiones de las partes, no contiene una declaración judicial sobre las mismas ni una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada. Son las partes las que, mediante la prestación de su consentimiento y el cumplimiento del resto de requisitos exigidos por el ordenamiento, declaran, constituyen, modifican o extinguen una

relación jurídica preexistente que hace innecesaria la existencia del proceso que queda así sin objeto. Consecuentemente, y de acuerdo con los principios de nuestro ordenamiento, la alteración del contenido del Registro de la Propiedad requiere que el acuerdo alcanzado entre las partes se documente adecuadamente (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), a fin de poder provocar el efecto acordado entre las partes (artículos 40, 76 y 82 de la Ley Hipotecaria).

4. Como decíamos, son reiterados los pronunciamientos sobre el particular de este Centro Directivo (trasladables a la cuestión que se suscita en el recurso), pudiendo destacarse los siguientes.

De manera expresa, por ejemplo, la Resolución de 6 de septiembre de 2016 declaró: «(...) la transacción, aun homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (artículo 1817 del Código Civil). El auto de homologación tampoco es una sentencia pues el Juez se limita a comprobar la capacidad de los otorgantes para transigir y la inexistencia de prohibiciones o limitaciones derivadas de la Ley (artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes (artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No cabe en consecuencia amparar las afirmaciones del escrito de recurso que pretenden equiparar el supuesto de hecho al de presentación en el Registro de la Propiedad del testimonio de una sentencia recaída en procedimiento ordinario. Esta Dirección General ha tenido ocasión de manifestar recientemente (cfr. Resolución de 9 de julio de 2013) que “la homologación judicial no altera el carácter privado del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto transaccional alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento”. Si bien es cierto que en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo tanto dentro como fuera del procedimiento judicial, no es menos cierto que para que dicho acuerdo sea inscribible en el Registro de la Propiedad deberán cumplirse los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria (...)».

Para la Resolución de 11 de octubre de 2017, una homologación judicial de una «*actio communi dividundo*» entre dos cotitulares no produce ninguna mutación la aptitud del título para su inscripción: «la mera homologación judicial de un acuerdo privado relativo a un proceso que, iniciado por demanda, acaba en acuerdo transaccional no puede ni debe tener acceso al Registro, tal y como ha consolidado este Centro Directivo en su doctrina más reciente y reiterada, debiendo ser objeto de elevación a escritura pública notarial si se pretende su incorporación a los libros del Registro (...)».

Según la Resolución de 14 de noviembre de 2019: «Ciertamente, según los artículos 1216 del Código Civil y 317.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los letrados de la Administración de Justicia (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él –artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil-); y conforme al artículo 319.1 de dicha ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr., también, artículo 1218 del Código Civil). Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere ello decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867 y Resoluciones de 16 de

enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917 y 1 de julio de 1943, entre otras). 3. Tal y como ya ha quedado resuelto en pronunciamientos previos, la transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo tal acuerdo carácter de cosa juzgada entre ellos tal y como se prevé en los artículos 1809 y 1816 del Código Civil; mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional en cuanto al poder de disposición de las partes en relación al objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción».

La Resolución de 2 de septiembre de 2024 declaró: «Ciertamente, el auto judicial por el que se lleva a cabo la homologación del contrato de transacción no es un documento privado. Pero la homologación judicial no altera el objeto, contenido y forma del acuerdo entre las partes; no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente y precisamente por ello, porque el juez ve finalizada su labor y no entra a valorar las pruebas ni a conocer de las pretensiones de las partes, no contiene una declaración judicial sobre las mismas ni una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada. Son las partes las que, mediante la prestación de su consentimiento y el cumplimiento del resto de requisitos exigidos por el ordenamiento, declaran, constituyen, modifican o extinguen una relación jurídica preexistente que hace innecesaria la existencia del proceso que queda así sin objeto. Consecuentemente, y de acuerdo con los principios de nuestro ordenamiento, la alteración del contenido del Registro de la Propiedad requiere que el acuerdo alcanzado entre las partes se documente adecuadamente (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), a fin de poder provocar el efecto acordado entre las partes (artículos 40, 76 y 82 de la Ley Hipotecaria)».

Y muy recientemente, las Resoluciones de 10 de marzo y 23 de mayo de 2025 siguen la línea de los pronunciamientos anteriores al afirmar: «En cuanto a la eficacia de las transacciones judiciales homologadas como título inscribible, es doctrina de este Centro Directivo que la transacción, aun homologada judicialmente, no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto no recoge un análisis judicial del fondo de la controversia, y al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, no puede producir efectos registrales ya que no contiene una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada (vid., entre otras, las Resoluciones de 17 de mayo de 2017 y 20 de julio de 2018)».

5. Volviendo a los defectos indicados en la calificación, el primero de ellos se centra en un inadecuado emplazamiento de las herencias yacentes, y no haberse acompañado certificados de defunción, ni títulos sucesorios; en el recurso, se afirma que don J... y doña A..., son herederos de don F...; a su vez éste de doña A...; y ésta, a su vez, del titular registral don S. A. V. presentando únicamente un certificado de defunción.

La alegación básica de la recurrente, que parece pretende atribuir al auto homologatorio el mismo valor de una sentencia dictada tras un allanamiento (sentencia que igualmente estaría sometida a calificación registral, conforme lo más arriba expuesto), se centra en alegar (sin motivarlo), que «es Doctrina de la Dirección general de seguridad jurídica y fe pública que los Autos homologando acuerdos no son inscribibles y que el título que se aporta no es firme. Que es doctrina jurisprudencial que los Autos homologando transacción judicial si son títulos suficientes para la inscripción».

Avanzar, que esta línea argumental de la recurrente ya conduciría, por si sola, a la desestimación del recurso, pues, en puridad no rebate ninguno de los defectos señalados en la calificación.

Así las cosas, procede confirmar el obstáculo de la calificación relativo al inadecuado emplazamiento de las herencias y herencias yacentes implicadas, pues aparte de que no se presentó en su momento, para la calificación, el certificado de defunción (junto al título), ello no basta, en modo alguno, para justificar ni rehacer el tracto sucesivo, pues

no consta ningún otro título sucesorio junto con certificado de defunción que así lo justifique. Y esta conclusión, deriva la cuestión aquí suscitada a la exigencia –que pone de relieve la nota– de reanudar el tracto al procedimiento legalmente establecido para ello (que como veremos parte del dato de que no sea posible aportar títulos a inscripción).

En suma, que el auto homologatorio, en relación con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y la salvaguardia del tracto sucesivo, no se ajusta, ni cumple, con lo previsto en aquel respecto del titular registral, pues el acuerdo homologado no es suscrito por aquel o sus herederos, debidamente acreditados conforme los artículos 14 Ley Hipotecaria y 76 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

6. Y en referencia al segundo defecto, no cabe sino reiterar que, al no estarse en presencia de una sentencia, pues carece de su contenido y efectos (al no recoger un análisis judicial del fondo de la controversia, y carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto), el auto homologatorio no puede producir efectos registrales, ya que no contiene una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada. Y de esta afirmación se deriva otra consecuencia, cual es que, al no estarse en presencia de un título traslativo inscribible, ni ser medio hábil para reanudar el tracto, esa reanudación deberá llevarse a cabo mediante los procedimientos legalmente previstos.

Ahora bien, tampoco ha de olvidarse –pues es una auténtica declaración de principios o un «prius»– lo establecido en la regla primera del artículo 208 de la Ley Hipotecaria, a tener muy en cuenta: «No se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada». En suma, pues, al no ser el auto de homologación título traslativo ni gozar de los efectos de una sentencia declarativa firme, es patente la inhabilidad del título presentado para causar la pretendida inscripción registral (como expresa la nota, no se acompaña certificado de defunción, ni títulos sucesorios).

Por último, es inexcusable también, respecto del documento presentado en su día a calificación, acreditar su firmeza, al no constar la misma en el título presentado. Y pretendiéndose un asiento definitivo aquella es necesaria (artículos 76, 79, 80, 82, 83, 97 y 103 Ley Hipotecaria y 99, 174, 206, 207 y 208 del Reglamento Hipotecario); siendo reproducible –y trasladable al caso– el concepto de firmeza del artículo 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que la resolución presentada no cumple.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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, 3 de noviembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.