III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24382 *Resolución de 30 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Monóvar, por la que se suspende la inscripción de testimonio de resolución judicial de reanudación de tracto.*

En el recurso interpuesto por doña C. G. L. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Monóvar, doña Isolda Vilches Rodríguez, por la que se suspende la inscripción de testimonio de resolución judicial de reanudación de tracto.

Hechos

I

Con fecha 13 de junio de 2008 y 24 de noviembre de 2025, por el Juzgado de primera Instancia e Instrucción número 2 de Novelda, fueron dictados autos en expediente de reanudación de tracto sucesivo.

II

Presentado el día 25 de marzo de 2026 testimonio de dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Monóvar, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Tipo documento: testimonio judicial
Expediente de dominio
Reanudación tracto sucesico [sic] N.º 000584/2006

LIBRO Entrada: 1583

LIBRO Diario: Asiento 678, Diario 2026

Previo examen y calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento Reglamento [sic] del Testimonio judicial del Auto n.º 257/2008 de fecha 13/06/2008, expedido por Doña B. A. V., LAJ del Juzgado de Novelda Primera Instancia e Instrucción N.º 2 el día 10/12/2024, junto con Auto de fecha 24/11/2025, presentada en este Registro el 25/03/2026 por C. G. L., la Registradora de la Propiedad que suscribe ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados, en base a los siguientes:

Hechos

1. Por Auto n.º 257/2008 de fecha 13/06/2008, que es firme, dictado en Expediente de dominio para la Reanudación de Tracto Sucesivo n.º 000584/2006 seguido en el Juzgado de Primera Instancia Número 2 de Novelda, por Don Juan Vicente Gambín Palacios, Juez del mencionado juzgado, se declara justificado el dominio de la finca 28.003 de Pinoso, a favor de J. L. G., solicitando la inscripción del dominio a su nombre, así como la cancelación de la inscripción contradictoria vigente.

2. Por Auto de fecha 24/11/2025 dictado por Doña Inés Nicolau Hernández, Juez de la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Novelda. Plaza n.º 2, que es firme, se complementa el Antecedente del Hecho Segundo del citado Auto n.º 257/2008, en el siguiente sentido: "...no constan en el expediente datos de causahabientes

cve: BOE-A-2026-24382
Verificable en https://www.boe.es

conocidos, por lo que las citaciones se hicieron debidamente a través de Edictos publicados en el Tablón de anuncios de este juzgado, en el Ayuntamiento de Pinoso y en el Juzgado de Paz de Pinoso, en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante y en el Diario La Verdad de Alicante, considerando suficientemente cumplidos los requisitos de los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria para que se proceda a practicar el asiento registral conforme a lo dispuesto en la Parte Dispositiva del referido Auto."

3. De conformidad con los artículos 201 y 202 LH en su redacción anterior a la reforma operada por la Ley 13/2015, vigente al tiempo de dictarse el auto que nos ocupa, cuando el asiento a favor del titular registral tiene menos de treinta años de antigüedad (la inscripción a favor de T. M. G. y J. L. V. es de fecha 17/05/1991), debe haber sido oído en el expediente (él o sus causahabientes), o ha de haber sido citado tres veces, una de ellas al menos personalmente, por lo que, según interpretación reiterada del Centro Directivo en esta materia, el expediente tiene que expresar la forma en que se han realizado tales notificaciones, al efecto de que el registrador compruebe que se han respetado, para dicho titular, las garantías establecidas para su protección.

Se suspende la inscripción solicitada a favor de J. L. G. por el siguiente defecto subsanable:

No consta que los causahabientes del titular registral hayan sido notificados tres veces en el expediente, una de ellas personalmente, ni a quiénes se ha notificado en este concepto.

Fundamentos de Derecho

I. Artículos 1, 20, 38, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, estos dos últimos en su redacción originaria, vigente al tiempo de emitir la resolución judicial calificada; artículos 100, 289 y concordantes del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de la DGSJFP de 7 de julio de 2001, 6 de octubre de 2011, 4 de diciembre de 2013, entre otras.

II. El artículo 201 LH, establecía antes de la reforma operada por la Ley 13/2015 y vigente al tiempo de dictarse el auto que nos ocupa, disponía que: "El expediente de dominio se tramitará con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. Será Juez competente, cualquiera que sea el valor de la finca o fincas objeto del mismo, el de Primera Instancia del partido en que radiquen o en que estuviere situada su parte principal.

Segunda. Se iniciará el expediente por un escrito al que deberá acompañarse una certificación acreditativa del estado actual da la finca en el Catastro Topográfico Parcelario o, en su defecto, en el Avance Catastral, Registro Fiscal o Amillaramiento, y otra del Registro de la Propiedad, que expresará, según los casos:

a) La falta de inscripción, en su caso, de la finca que se pretenda inmatricular.

b) La descripción actual según el Registro y la última inscripción del dominio de la finca cuya extensión se trate de rectificar.

c) La última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase, cuando se trate de reanudar el tracto sucesivo interrumpido del dominio o de los derechos reales.

En los supuestos a) y c) del párrafo anterior se acompañarán asimismo los documentos acreditativos del derecho del solicitante, si los tuviere, y, en todo caso, cuantos se estimaren oportunos para la justificación de la petición que hiciere en su escrito.

Tercera. El Juzgado dará traslado de este escrito al Ministerio Fiscal, citará a aquellos que, según la certificación del Registro, tengan algún derecho real sobre la finca, a aquel de quien procedan los bienes o a sus causahabientes, si fueren conocidos, y al que tenga catastrada o amillarada la finca a su favor, y convocará a las personas

cve: BOE-A-2026-24382
Verificable en https://www.boe.es

ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada por medio de edictos. Estos se fijarán en los tablones de anuncios del Ayuntamiento y del Juzgado Municipal a que pertenezca la finca, a fin de que, dentro de los diez días siguientes a la citación o a la publicación de los edictos, puedan comparecer ante el Juzgado para alegar lo que a su derecho convenga.

Dichos edictos se publicarán también en el 'Boletín Oficial' de la provincia si el valor total de la finca o fincas comprendidas en el expediente es superior a veinticinco mil pesetas, y si excediere de cincuenta mil deberán publicarse, además, en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia.

En los casos a) y b) de la regla segunda se citará, además, a los titulares de los predios colindantes, y en los a) y c) de la misma, al poseedor de hecho de la finca, si fuere rústica, o al portero, o, en su defecto, a uno de los inquilinos, si fuere urbana.

Cuarta. Transcurrido el plazo fijado, podrá el actor y todos los interesados que hayan comparecido proponer, en un plazo de seis días, las pruebas que estimen pertinentes para justificar sus derechos.

Quinta. Practicadas las pruebas en el plazo de diez días, a contar de la fecha de su admisión, oirá el Juzgado, durante otro plazo igual, por escrito, sobre las reclamaciones y pruebas que se hayan presentado, al Ministerio Fiscal y a cuantos hubieren concurrido al expediente, y en vista de lo que alegaren y calificando dichas pruebas por la crítica racional, dictará auto, dentro del quinto día, declarando justificados o no los extremos solicitados en el escrito inicial. Este auto será apelable en ambos efectos por el Ministerio Fiscal o por cualquiera de los interesados, sustanciándose la apelación por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para los incidentes.

Sexta. Consentido o confirmado el auto, será, en su caso, título bastante para la inscripción solicitada.

Séptima. Cuando el valor total de la finca o fincas comprendidas en el expediente sea inferior a cinco mil pesetas, será verbal la audiencia a que se refiere la regla quinta."

Lo que se completaba con lo dispuesto por el artículo 202 LH, que decía: "Los expedientes tramitados con arreglo al artículo anterior serán inscribibles, aunque en el Registro apareciesen inscripciones contradictorias, siempre que éstas tengan más de treinta años de antigüedad y el titular de las mismas haya sido citado en debida forma y no hubiere formulado oposición.

También serán inscribibles, aunque las inscripciones contradictorias sean de menos de treinta años de antigüedad, si el titular de las mismas o sus causahabientes hubieren sido oídos en el expediente.

Si el titular del asiento contradictorio de menos de treinta años de antigüedad o sus causahabientes no comparecieren después de haber sido citados tres veces –una de ellas, al menos, personalmente–, se les tendrá por renunciantes a los derechos que pudieran asistirles en el expediente, y éste será también inscribible."

III. La interpretación que el Centro Directivo ha hecho sobre esta materia de forma reiterada es que: "La calificación registral de los documentos judiciales no puede afectar a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar su indefensión. Y puesto que el art. 202 LH establece que, cuando el asiento a favor del titular registral tiene menos de treinta años de antigüedad, debe haber sido oído en el expediente (él o sus causahabientes), o ha de haber sido citado tres veces, una de ellas al menos personalmente, el expediente tiene que expresar la forma en que se han realizado tales notificaciones, al efecto de que el registrador compruebe que se han respetado, para dicho titular, las garantías establecidas para su protección."

En base a lo anterior, y para dar cumplimiento a lo ordenado por el artículo 202 LH, es suficiente con que el juez exprese en el auto que el titular registral ha fallecido –cuestión que consta en el presente supuesto– si bien, no consta que sus causahabientes han sido notificados tres veces en el expediente, una de ellas personalmente ni a quiénes se ha notificado en este concepto.

cve: BOE-A-2026-24382
Verificable en https://www.boe.es

No se toma anotación preventiva por defecto subsanable al no haberse solicitado por el presentante.

Contra esta decisión (…)

Monóvar a fecha de la firma digital La registradora Fdo. Isolda Vilches Rodríguez Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Isolda Vilches Rodríguez registrador/a titular de Registro de Monòver a día veinte de abril del dos mil veintiséis.»

III

Contra a la anterior nota de calificación, doña C. G. L. interpuso recurso el día 21 de mayo de 2026 mediante escrito en los siguientes términos:

«Primero. La compareciente promovió presentación ante el Registro de la Propiedad de Monóvar del testimonio judicial del Auto n.º 257/2008, de fecha 13 de junio de 2008, firme, dictado en el Expediente de Dominio para la Reanudación de Tracto Sucesivo n.º 000584/2006, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Novelda. Dicho auto, (…) declaró justificado el dominio de la Finca 28.003 del Registro de la Propiedad de Monóvar a favor de don J. L. G., acordando la inscripción del dominio y la cancelación de la inscripción contradictoria vigente.

Segundo. Con fecha 24 de noviembre de 2025, la Ilma. Sra. Jueza de la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Novelda, plaza n.º 2, Doña Inés Nicolau Hernández, dictó Auto complementario del anterior, firme e irrecurrible (…) en el que se hizo constar expresamente que en el expediente no constaban datos de causahabientes conocidos, que las citaciones se realizaron mediante edictos publicados en el Tablón de anuncios del Juzgado, en el del Ayuntamiento de Pinoso, en el del Juzgado de Paz, de Pinoso, en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante y en el Diario La Verdad de Alicante, y que se consideraban suficientemente cumplidos los requisitos de los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria para que se practicase el asiento registral conforme a lo dispuesto en la parte dispositiva del Auto n 257/2008.

Tercero. Presentado el testimonio judicial ante el Registro de la Propiedad de Monóvar, la Registradora titular, Doña Isolda Vilches Rodríguez, dictó nota de calificación negativa con fecha 20 de abril de 2026 (Asiento 678, Diario 2026, Libro Entrada 1 583), en la que acordó suspender la inscripción solicitada, apreciando como defecto subsanable el siguiente: “No consta que los causahabientes del titular registral hayan sido notificados tres peces en el expediente, una de ellas personalmente, ni a quiénes se ha notificado en este concepto.” (…)

Cuarto. Notificada dicha calificación, y dentro del plazo de un mes previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, y al amparo de los artículos 324 y siguientes de la misma Ley, se formula el presente recurso gubernativo en conformidad a los siguientes:

Fundamentos jurídicos

I. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria atribuye al Registrador la facultad de calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción. Sin embargo, cuando el título inscribible es una resolución judicial, dicha competencia calificadora es estrictamente limitada: el Registrador puede examinar si se han observado las formalidades extrínsecas del procedimiento y si existen obstáculos registrales derivados del contenido del propio Registro, pero no puede revisar ni cuestionar el fondo de lo resuelto por el órgano jurisdiccional.

Este principio ha sido consolidado de forma reiterada por ese Centro Directivo, que ha declarado que la calificación registral de los documentos judiciales no puede afectar a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar su indefensión (Resoluciones de la

cve: BOE-A-2026-24382
Verificable en https://www.boe.es

DGSJFP de 7 de julio de 2001, 6 de octubre de 2011, 4 de diciembre de 2013, entre otras).

II. El auto complementario resuelve expresamente la cuestión planteada por la registradora. El defecto señalado en la nota de calificación (falta de constancia de que los causahabientes del titular registral hubieran sido notificados tres veces en el expediente, una de ellas personalmente, así como la falta de identificación de las personas notificadas en tal concepto) ha sido objeto de pronunciamiento expreso y directo por parte del órgano judicial en el Auto complementario de fecha 24 de noviembre de 2025, que constituye título inscribible junto con el Auto principal n.º 257/2008.

En dicho Auto complementario, la Sra. Jueza declara expresamente que no constan en el expediente datos de causahabientes conocidos, razón por la cual las citaciones se practicaron mediante edictos, publicados en el tablón de anuncios del Juzgado, en el Ayuntamiento de Pinoso, en el Juzgado de Paz de Pinoso, en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante y en el Diario La Verdad de Alicante.

Asimismo, el órgano judicial concluye expresamente que, con dichas citaciones, se consideran suficientemente cumplidos los requisitos de los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, en su redacción originaria, vigente al tiempo de tramitarse el expediente, para que se practique el asiento registral conforme a la parte dispositiva del Auto n 257/2008.

Es cierto que el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en la redacción aplicable al caso, anterior a la reforma operada por la Ley 13/2015, establecía que cuando el asiento contradictorio tuviera menos de treinta años de antigüedad, como sucede en el presente supuesto, siendo la inscripción a favor de D.ª T. M. G. y D.ª J. L. V. de fecha 17 de mayo de 1991, el titular registral o sus causahabientes debían haber sido oídos en el expediente o citados tres veces, una de ellas al menos personalmente.

Ahora bien, dicha exigencia presupone necesariamente la existencia de causahabientes conocidos o identificables. Cuando, como ocurre en el presente caso, el propio órgano judicial declara expresamente que no constan (datos de causahabientes conocidos, la notificación personal deviene materialmente imposible, pues no cabe exigir la identificación y notificación personal de personas cuya existencia, identidad o domicilio no consta en el expediente.

Por ello, en defecto de causahabientes conocidos, la garantía legal se satisface mediante la citación Edictal practicada, siempre que conste la forma en que dichas citaciones se realizaron y que el órgano judicial declare suficientemente cumplidos los requisitos legales, como efectivamente sucede en este caso.

Precisamente este es el extremo que exige la doctrina del Centro Directivo: que el expediente exprese la forma en que se realizaron las notificaciones, a fin de que el Registrador pueda comprobar que se han respetado las garantías establecidas. Y dicho requisito queda ahora plenamente cubierto, pues el Auto complementario acredita documentalmente, y con valor de resolución judicial firme, el modo en que se practicaron las citaciones.

En consecuencia, no puede mantenerse la suspensión de la inscripción por falta de una notificación personal que el propio Juzgado ha considerado improcedente por inexistencia de causahabientes conocidos, ni puede exigirse a la recurrente una actuación materialmente imposible y ya valorada expresamente por el órgano judicial competente.

III. Debe hacerse constar, además, que la compareciente, doña C. G. L., no solo ostenta legitimación por haber sido la presentante del título cuya inscripción ha sido suspendida, sino también un interés directo, real y actual en la práctica de la inscripción pretendida.

Ello es así por cuanto don J. L. G., a cuyo favor se declaró justificado el dominio mediante Auto n.º 257/2008, otorgó posteriormente escritura pública de donación de finca urbana a favor de doña C. G. L., autorizada por el Notario de Pinoso don Miguel Prieto Escudero, en fecha 3 de octubre de 2024, con número de protocolo 833 (…)

cve: BOE-A-2026-24382
Verificable en https://www.boe.es

En dicha escritura, don J. L. G. dona a su madre, doña C. G. L., el pleno dominio de la finca registral 28.003 del Registro de la Propiedad de Monóvar, identificada en la propia escritura como finca sita en Pinoso.

Por tanto, la inscripción del Auto n.º 257/2008, complementado por Auto de fecha 24 de noviembre de 2025, no constituye una actuación meramente formal o abstracta, sino un presupuesto necesario para restablecer el tracto sucesivo registral y permitir posteriormente la inscripción de la transmisión documentada en escritura pública de donación a favor de la ahora recurrente.

En consecuencia, la suspensión registral impugnada directamente a los derechos e intereses legítimos de doña C. G. L., al impedir la previa inscripción a favor de don J. L. G. y, con ello, bloquear la posterior inscripción de la finca a favor de la recurrente como donataria.

IV. Al suspender la inscripción, la Registradora está en la práctica revisando el fondo de lo ya juzgado: el órgano jurisdiccional ha valorado el modo en que se practicaron las citaciones y ha concluido, en resolución firme e irrecurrible, que los requisitos legales están cumplidos. Pretender que el Registro exija una prueba adicional sobre extremos que el juez competente ya ha tenido en cuenta y ha resuelto supone sustituir el criterio judicial por el registral en materia que excede de la competencia calificadora.

La jurisprudencia del Centro Directivo ha sido constante al señalar que los Registradores no pueden calificar si los procedimientos judiciales se han tramitado correctamente cuando el juez ya se ha pronunciado sobre ello. El Auto complementario fue dictado precisamente en respuesta a la suspensión anterior del Registro, y su parte dispositiva acuerda complementar el Auto n.º 257/2008 en el sentido indicado, con declaración expresa de firmeza e irrecurribilidad.

Permitir que la Registradora vuelva a plantear la misma objeción que el juez ya resolvió implicaría una vulneración del principio de tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 de la Constitución Española, además de generar una dilación indefinida e injustificada en el ejercicio de los derechos del promotor del expediente.

V. En conclusión, concurren en el presente caso todos los requisitos exigidos por los artículos 201 y concordantes LH en su redacción originaria para la inscripción del dominio: existe auto judicial firme que declara justificado el dominio, existe auto complementario también firme que acredita expresamente el cumplimiento de los trámites de citación conforme a la norma, y no existe oposición formulada por ningún interesado. La calificación negativa carece por ello de fundamento legal y debe ser revocada.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 2, 3, 8, 18, 20, 38, 40, 82, 201, 202, 203 y 208 de la Ley Hipotecaria en su redacción actual, y 201 y 202 de esta ley en su redacción anterior; 1218 y 1225 del Código Civil; la disposición final quinta de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; los artículos 100 y 286 del Reglamento Hipotecario; la sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, Sección Quinta, de 29 de octubre de 2009, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de febrero de 1999, 18 de enero de 2001, 11 de julio de 2009, 21 de diciembre de 2016 y 25 de octubre de 2018.

cve: BOE-A-2026-24382
Verificable en https://www.boe.es

1. El objeto de este recurso es la calificación efectuada por la registradora de la Propiedad de Monóvar, doña Isolda Vilches Rodríguez, de testimonio de un auto recaído en procedimiento de reanudación de tracto sucesivo, al señalar: «No consta que los causahabientes del titular registral hayan sido notificados tres veces en el expediente, una de ellas personalmente, ni a quiénes se ha notificado en este concepto».

2. En primer lugar, se discute por la recurrente el alcance de la calificación registral de los documentos judiciales. Este Centro Directivo, en numerosísimas Resoluciones, algunas de las cuales se citan en «Vistos», ha reiterado que el respeto a la función jurisdiccional impone a los registradores la obligación de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables con arreglo a las leyes. Ahora bien, las decisiones judiciales no pueden acceder automáticamente al Registro, sin haber pasado por el tamiz de la calificación registral, pues el registrador ha de examinar en todo caso –a los solos efectos de extender, suspender o denegar la inscripción– sus formalidades extrínsecas, los obstáculos que surgen del Registro, la competencia del juzgado o tribunal y la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado. En cuanto a la competencia del registrador para calificar los requisitos que debe presentar el testimonio de la sentencia que se presenta a inscripción, es doctrina de este Centro Directivo que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus Resoluciones firmes (cfr. artículo 118 del Código Civil), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de que en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales que pueden ser afectados han tenido la intervención prevista por la Ley y en las condiciones exigidas según el caso, a fin de garantizar que no sufran en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal. En estos términos ha de ser entendido el artículo 100 del Reglamento Hipotecario cuando determina el ámbito de la calificación registral a efecto de los documentos judiciales, de modo que no puede el registrador revisar la legalidad de aquellos trámites procesales prevenidos para el concreto procedimiento seguido que no estén directamente encaminados a hacer efectivo ese derecho de intervención conferido a los titulares registrales.

3. En segundo lugar, para la resolución de este expediente es relevante el ámbito temporal en tanto el testimonio de auto dictado en procedimiento judicial de reanudación de tracto sucesivo objeto de calificación y recurso es anterior a la Ley 13/2015, de 24 de junio.

A este respecto ha tenido este Centro Directivo oportunidad de pronunciarse, entre otras en Resolución de 21 de diciembre de 2016 en la que se señaló que «pese a ser un documento presentado en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015 conforme a su disposición final quinta (1 de noviembre de 2015), debe aplicarse la disposición transitoria única que establece que los expedientes regulados en el Titulo VI de la Ley Hipotecaria iniciados en el momento de la entrada en vigor de la citada norma deberán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior. De esta forma, procede recordar la doctrina de este Centro Directivo contenida en la Resolución de 8 de febrero de 2016, que entiende aplicable tal norma a todos los documentos cuya presentación en los Registros de la Propiedad sea posterior a su entrada en vigor, debiendo excepcionarse en este supuesto por aplicación de la mencionada Disposición Transitoria Única, debiendo, por tanto, ser de aplicación la norma contenida en el anterior artículo 201 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes del Reglamento de desarrollo».

4. Por otro lado, en relación al carácter de dicho procedimiento, esta Dirección General en la Resolución antes mencionada señaló «debe partirse de la doctrina

cve: BOE-A-2026-24382
Verificable en https://www.boe.es

reiterada de este Centro Directivo en virtud de la cual el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido 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 (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), 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 (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento, y de ahí que el propio artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios, y c) Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), 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 puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1218 y 1225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y 201, reglas 3.ª y 4.ª, de la Ley Hipotecaria). Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias, etc.). Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción».

5. Entrando en el fondo del asunto, la calificación de la registradora señala: «No consta que los causahabientes del titular registral hayan sido notificados tres veces en el expediente, una de ellas personalmente, ni a quiénes se ha notificado en este concepto».

En contra, la recurrente entiende cumplido este requisito al aportar auto complementario señalando que los titulares registrales han fallecido y que los herederos son desconocidos, por lo que se ha efectuado la notificación edictalmente.

En relación a la calificación de las notificaciones efectuadas en el expediente, esta Dirección General en Resolución de 11 de julio de 2009 expresó que, «en efecto, para la inscribibilidad de los expedientes de dominio para la reanudación del tracto sucesivo cuando la última inscripción de dominio (la “inscripción contradictoria” en la terminología legal) tenga menos de treinta años de antigüedad es necesario que el titular registral o sus causahabientes hayan sido oídos en el expediente. No resultando del testimonio del Auto si dicho titular intervino ni la forma en que se realizó la notificación al mismo, tal documento no puede inscribirse, pues, si bien es cierto, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo, que el Registrador debe respetar y cumplir las resoluciones judiciales, no lo es menos que tiene obligación de calificar si las personas que aparecen como titulares en el Registro han tenido en el procedimiento las garantías necesarias para evitar su indefensión (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario); en consecuencia, es necesario que resulte de la documentación presentada en qué forma se han practicado las notificaciones para que el Registrador pueda calificar que las mismas se han realizado en la forma prevista por las normas. La razón es el carácter excepcional y supletorio de este expediente respecto de los supuestos de rectificación de

cve: BOE-A-2026-24382
Verificable en https://www.boe.es

inexactitud registral contemplados en la legislación correspondiente (cfr. art. 40.1.º de la Ley Hipotecaria). En este contexto es función principal del registrador, comprobar que el titular registral ha sido llamado al procedimiento con las garantías exigidas en las normas, lo cual no es sino aplicación del principio constitucional de tutela judicial efectiva, una de cuyas manifestaciones en el ámbito registral se concreta en el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Esta calificación entra en el ámbito de la calificación registral a los efectos de la inscripción de la resolución judicial en el Registro (véase artículo 100 Reglamento Hipotecario), sin que ello signifique en absoluto entrar en la validez, corrección o justicia de la decisión judicial, extremo éste que queda al margen de las competencias calificadoras de los registradores».

Resultando, en consecuencia, materia que debe ser objeto de calificación registral, la discusión radica en si es precisa la notificación personal a los causahabientes o si, por ser los mismos desconocidos, basta la notificación genérica por medio de publicación de edictos.

En el presente expediente la última inscripción dominical es de menos de treinta años de antigüedad y, a estos efectos, el artículo 202 de la Ley Hipotecaria en su segundo párrafo en la redacción vigente al tiempo de la tramitación del expediente señala: «También serán inscribibles, aunque las inscripciones contradictorias sean de menos de treinta años de antigüedad, si el titular de las mismas o sus causahabientes hubieren sido oídos en el expediente. Si el titular del asiento contradictorio de menos de treinta años de antigüedad o sus causahabientes no comparecieren después de haber sido citados tres veces –una de ellas, al menos, personalmente–, se les tendrá por renunciantes a los derechos que pudieran asistirles en el expediente, y éste será también inscribible».

Por su parte el artículo 286 del Reglamento Hipotecario expresamente determina que «el auto aprobatorio del expediente de dominio, cuando se trate de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, dispondrá la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere el artículo 202 de la Ley, y necesariamente expresará que se han observado los requisitos exigidos, según los casos, por el citado artículo y la forma en que se hubieren practicado las citaciones de la regla tercera del artículo 201 de la misma Ley».

Del mismo modo, tras la reforma de la Ley 13/2015, el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, regla segunda, señala: «4.ª Cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal». Y a diferencia de la regulación anterior señala las consecuencias de la comparecencia o no en el procedimiento al expresar: «Tercera. Si los citados comparecieran y así lo convinieran unánimemente en virtud de acta firmada por el Notario junto con todos los interesados, se extenderá la inscripción del título del solicitante, si fuera procedente. Cuarta. Si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el Notario dará por conclusas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente con expresión de la causa en que se funde. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que no hubieran comparecido o se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca».

Es cierto, tal y como se ha señalado anteriormente, que tratándose de un expediente de dominio anterior a la reforma de la Ley 13/2015 corresponde aplicar al expediente la legislación vigente en el momento de su tramitación pero, la reforma operada por la ley mencionada, al completar la regulación anterior en un punto que no constaba tan claramente regulado, arroja luz sobre las consecuencias que pudiera tener en el expediente de dominio la falta de notificación personal al titular registral o sus causahabientes.

Esta Dirección General en su Resolución de 9 de febrero de 2019 señaló lo siguiente, para los expedientes tramitados tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015: «5.

cve: BOE-A-2026-24382
Verificable en https://www.boe.es

En relación con lo anterior, resulta esencial, como elemento básico de seguridad jurídica en la tramitación del expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, la citación al titular registral o a sus herederos. Dispone al respecto el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en su apartado segundo, norma 3.ª, que "junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de éste, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos". Este apartado del citado artículo 208 de la Ley Hipotecaria, como ha señalado esta Dirección General en sus Resoluciones de 23 de mayo de 2016 y 3 de abril de 2017, debe ser interpretado conjuntamente con la regla segunda, norma 4.ª, del mismo artículo, cuando dispone que "cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal". Armonizando adecuadamente ambas normas, debe entenderse que cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, debe realizarse una citación personal al titular registral o a sus herederos. Pero cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también pueden ser citados por edictos, sólo hace falta que sea nominal cuando conste su identidad en la documentación aportada. A su vez la interpretación de la regla segunda, norma 4.ª, del reiterado artículo 208 de la Ley Hipotecaria debe cohonestarse con la correcta exégesis de la regla cuarta del mismo artículo, conforme a la cual "si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el Notario dará por conclusas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente con expresión de la causa en que se funde". En efecto, como ya señaló la antes citada Resolución de 23 de mayo de 2016, el tenor literal de esta regla cuarta debe entenderse necesariamente relacionado con la norma 4.ª de la regla segunda que le precede, y considerarse sólo referida a la conclusión por incomparecencia de titulares registrales o herederos de los mismos cuya inscripción tenga menos de treinta años de antigüedad y hayan sido citados personalmente (o en los casos en los que se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, algún otro asiento), así como a la conclusión por la comparecencia con oposición de cualesquiera titulares de derechos inscritos, con independencia de la antigüedad de su asiento. Otra interpretación se alejaría del concepto y finalidad propios de este procedimiento para reanudar el tracto, que es heredero de la regulación anterior a la Ley 13/2015, y dificultaría gran parte de los supuestos en la práctica, quedando la estéril su previsión legal. Ahora bien, la flexibilización de la interpretación de las reglas del expediente de reanudación del tracto sucesivo contenida en el nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria, redactado por la Ley 13/2015, de 24 de junio, postulada por la doctrina reseñada de este Centro Directivo, no llega al extremo pretendido por el recurrente de permitir incluso la omisión de toda notificación, personal o edictal, nominal o genérica, a los herederos del titular registral vigente al tiempo de tramitarse el expediente, incluso siendo aquellos desconocidos, en contra del mandato imperativo y plenamente justificado, conforme a las consideraciones hechas en los fundamentos jurídicos precedentes de la presente, contenido en la regla segunda, normas 3.ª y 4.ª, del reiterado artículo 208 de la Ley Hipotecaria, siendo necesario y suficiente en los casos indicados en que la inscripción del titular registral tenga una antigüedad superior a treinta años y sean desconocidos sus herederos (no constando tampoco otorgamiento de disposición testamentaria alguna), la citación genérica o innominada y realizada mediante edictos».

En el caso que nos ocupa, la última inscripción de dominio es del año 1999 y el procedimiento es del año 2008. Del auto resulta que los titulares registrales han fallecido y no se identifica a los posibles interesados, por lo que no se ha efectuado notificación al

cve: BOE-A-2026-24382
Verificable en https://www.boe.es

titula registral o sus causahabientes al menos tres veces y una de ellas personalmente (cfr. artículo 202 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la entrada en vigor de la Ley 13/2015). En consecuencia, tal y como resolvió esta Dirección General en un caso similar en Resolución de 25 de mayo del 2023, «se impone, una interpretación estricta de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto, y en particular, por lo que ahora interesa, del requisito esencial de la citación en debida forma del titular registral, y su no oposición al procedimiento, al ser un trámite esencial del citado procedimiento (vid., entre otras, Resolución de 11 de febrero de 1999), siendo función principal del registrador en este contexto la de comprobar que el titular registral ha sido llamado al procedimiento con las garantías exigidas en las normas, lo cual no es sino aplicación del principio constitucional de tutela judicial efectiva, una de cuyas manifestaciones en el ámbito registral se concreta en el principio del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria)», por lo que la calificación de la registradora debe ser mantenida.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación de la registradora.

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, 30 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-24382
Verificable en https://www.boe.es