

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17358 *Resolución de 18 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por el registrador de la propiedad de Icod de los Vinos, por la que se suspende la inscripción de un auto dictado en expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido.*

En el recurso interpuesto por don A. A. D., Abogado, en nombre y representación de don A. I. A., contra la nota de calificación emitida por el Registrador de la Propiedad de Icod de los Vinos, don Carlos Alfonso Tocino Flores, por la que se suspende la inscripción de un auto dictado en expediente de dominio para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido.

Hechos

I

Mediante auto dictado por la Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Icod de los Vinos, doña Candelaria Robayna Curbelo, el día 7 de enero de 1991, en el expediente de dominio sobre reanudación de tracto interrumpido sucesivo número 150/1990 seguido, se declaraba justificado el dominio de una finca registral constituida por una casa de una planta situada en la Villa y Puerta de Garachico, inscrita en el Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos al Libro 42 de Garachico, folio 183, inscripción 1.^a, en favor del promotor del expediente, don A. I. A., y para su sociedad legal de gananciales, constituida con doña M. A. P. B., y para su inscripción en el Registro de la Propiedad mediante la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, ordenando y disponiendo asimismo el auto la cancelación de la inscripción contradictoria a que se refiere el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

Del mismo auto resultaba que se habían cumplido expresamente los requisitos exigidos en dicho artículo 202 de la Ley Hipotecaria, «así como en la forma en que se han practicado las citaciones exigidas en la regla 3.^a del art. 201 de dicha Ley», y que la finca en cuestión fue adquirida por el promotor, don A. I. A., en estado de casado con doña M. A. P. B., en virtud de compra en documento privado, que afirma dicho promotor que se había extraviado, a don T. T. T. y doña M. C. D. A.

II

Presentado testimonio de dicho auto en el Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 15 del año: 2026.
Asiento N.º: 7 Diario: 2026.
Presentado el 02/01/2026 a las 14:00:04.
Presentante: A. D. A.
Interesados: A. I. A.
Naturaleza: Testimonio Judicial.
N.º Juicio: 150/1990 de 07/01/1991.

Juzgado: Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Icod de los Vinos, Icod de los Vinos.

Habiéndose observado error informático en la calificación desfavorable emitida al precedente documento con fecha 4 de febrero de 2026, en cuanto a que aparece tachado parta de su contenido, que fue presentado con el asiento 7 del Diario 2026, se reitera la misma a continuación con el texto íntegro:

Antecedentes de hecho:

1. Se presenta nuevamente testimonio del Auto de Expediente de domino de reanudación tracto n.º 0000150/1990 de fecha 7 de enero de 1991, seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Icod de los Vinos, relativo a la finca registral número 2.270 de Garachico.

2. Se aportan los siguientes documentos complementarios:

– Mandamiento expedido el 12 de enero de 2026, por Plaza N.º 1 del Tribunal de Instancia de Icod de los Vinos, acreditativo que la resolución del Auto de fecha 7 de enero de 1991 es firme a efectos registrales

3. Resulta del Registro que la finca figura inscrita a favor de Don T. T. T. casado con Doña C. D. A.

4. Se dan los siguientes hechos:

– Resulta del citado expediente de dominio que el instante don A. I. A. adquirió dicha finca en estado de casado con doña M. A. P. B., por compra en documento privado a los cónyuges don T. T. T. y doña M. C. D. A., titulares registrales; declarando justificado el dominio a su favor mediante la reanudación del tracto sucesivo interrumpido

5. Con fecha 8 de octubre de 2002 fue denegada la inscripción del precedente documento con el siguiente fundamento de derecho: dado que al haber adquirido los promotores del expediente de dominio directamente de los titulares registrales, no existe tracto interrumpido, por lo cual no se posible la utilización de la vía del expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo, puesto que no hay tracto alguno que reanudar.

Fundamentos de Derecho:

De conformidad con la disposición transitoria única 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 112004, de 5 de marzo: “Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior”.

Debido a ello, la redacción de la Ley Hipotecaria aplicable al Auto aprobatorio de expediente de dominio para reanudar tracto objeto de presentación, es la anterior a su modificación por la citada ley, que tiene la siguiente redacción:

Artículo 201: “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 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.

Artículo 202: “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”.

Añade el artículo 40 a) de la Ley Hipotecaria: “La rectificación del Registro solo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:

a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación”.

De estos artículos resulta que el expediente de dominio para la reanudación del tracto interrumpido tiene como finalidad suplir los títulos intermedios para lograr la concordancia entre la realidad registra y la extrarregistral; en definitiva, para facilitar el acceso al Registro de alguna relación jurídica inmobiliaria de cuyos títulos no puede disponerse, y siempre que haya realmente más de un eslabón roto en la cadena de titularidades (cfr. art. 40.a LH). Es por ello que la reanudación del tracto solo puede incoarse en caso de carencia de títulos intermedios que puedan tener acceso al Registro. Así, el expediente de dominio de reanudación de tracto no es el medio procedente cuando el promotor del expediente adquirió directamente de los titulares registrales. En tal caso, hay que subsanar la falta de titulación mediante el otorgamiento de la oportuna escritura de elevación a público de documento privado de venta por el titular registral que en su día vendió, o los herederos en su caso, tal y como ha indicado la Dirección General de la Seguridad jurídica y la Fe Pública, antiguamente de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de fecha 30-5-1988 ó 29-8-1983, entre otras.

Manifiesta la Dirección General que el expediente de dominio no puede servir de título cuando la adquisición trae causa de un titular inscrito, pues en tal caso no se ha producido una auténtica ruptura del tracto registral. Lo que procede en tales casos, por tanto, no es la reanudación del tracto, sino la acreditación suficiente del acto transmisivo a favor del interesado, bien voluntariamente, bien por la vía judicial (cfr. Resoluciones de fecha judicial *[sic]* (cfr. Resoluciones de fecha 7-1-2000, 2-10-2001, 31-1-2004, 5-11-2004, 24-2-2006, 9-9-2009, 28-7-2021, entre otras)

En caso de fallecimiento de los titulares registrales, el problema a solventar no sería tanto la reanudación del tracto como el logro de la adecuada titulación formal para obtener la inscripción, título que será la oportuna escritura de elevación a público del documento privado de venta, otorgada por los herederos del vendedor, bien voluntariamente, bien previo procedimiento declarativo de dominio, como señala la Resolución de fecha 5-7-1991.

Así, ha afirmado reiteradamente, que “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. 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 (téngase en cuenta que en el supuesto de hecho que ha provocado el presente la finca consta inscrita a nombre de un titular casado), 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, añadimos, con mayor motivo en supuestos como el presente en que se alega la compra en documento privado, sin justificarse– 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.

En el presente supuesto, no existe efectiva interrupción del tracto dado que los promotores del expediente son adquirentes del titular registral.

Acuerdo:

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Don Carlos Alfonso Tocino Flores, Registrador del Registro de la Propiedad Icod de los Vinos, acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados,

2.º Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de causas impositivas observadas, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que la ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y los artículos 40 a 46 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Contra la presente Nota (...)

Icod de los Vinos Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carlos Alfonso Tocino Flores Registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos a día once de febrero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. A. D., abogado, en nombre y representación de don A. I. A., interpuso recurso el día 18 de febrero de 2026 mediante escrito en el que alegaba, resumidamente, lo siguiente:

«Hechos:

Primero. (...)

Segundo. Resoluciones judiciales incumplidas por el Registrador.

En la parte dispositiva del citado Auto judicial de 7 de enero de 1 991 se declaró justificado el dominio de la finca descrita en esa resolución a favor del Sr. I. A. para su sociedad legal de gananciales con su esposa Sra. P. B. y acordó su inscripción en el Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos.

A mayor abundamiento, dicho Auto ordenó la cancelación de la inscripción contradictoria a que se refiere el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, haciendo constar expresamente el cumplimiento de los requisitos exigidos en dicho precepto y en el artículo 201 de la misma Ley.

Es decir, dicho Auto ordenó la cancelación de la inscripción registral anterior, en la que figuraban como propietarios de la finca registral 2270 Don T. T. T. y Doña M. C. D. A.

El Registrador de la Propiedad ha hecho caso omiso al Mandamiento del Juzgado, que es una orden directa y ejecutiva para el cumplimiento de un Auto judicial firme en Derecho (Principios de Legalidad y Ejecutividad).

No obstante la claridad del mandato judicial y el carácter firme del Auto de 7 de enero de 1991 a efectos registrales, el Sr. Registrador ha dictado nota de calificación negativa en fecha 11 de febrero de 2026, notificada en la misma fecha, denegando la inscripción con el argumento esencial de que, al haber adquirido los promotores del expediente de dominio directamente de los titulares registrales no existiría tracto interrumpido y, en consecuencia, no sería procedente la utilización de la vía del expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo.

La nota de calificación negativa que ahora se recurre supone, en la práctica, una revisión del fondo del Auto de 7 de enero de 1991, además de un incumplimiento del Mandamiento judicial de 12 de enero de 2026, en cuanto cuestiona la procedencia del expediente de dominio de reanudación de tracto, la apreciación de la existencia de tracto interrumpido y la propia declaración judicial de justificación del dominio y de cancelación de la inscripción contradictoria.

El Registrador se está basando en una incorrecta utilización del “*nomen iuris*” del Expediente de Dominio para denegar la inscripción de la titularidad dominical a favor de mis representados. Obviando el contenido esencial del mencionado Auto, cuyo Razonamiento Jurídico Único establece que en dicho Expediente se ha observado lo dispuesto en los arts. 200, 201 y ss. de la LH y los arts. 274 y 286 de su Reglamento, así como el informe favorable del Ministerio Fiscal,

El Mandamiento al Registrador (enero 2026) para que dé cumplimiento al Auto de enero de 1991, no realiza nuevo pronunciamiento de fondo, sino que ejerce función estrictamente ejecutiva:

1. Identificación registral precisa: finca registral n.º 2270, tomo 319, libro 42 de Garachico, folio 183, del Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos.

El inmueble consta de referencia catastral 7299111CS2379N0001YL Inscrito en el Catastro a nombre de mis representados.

2. Titulares dominicales exclusivos: D. A. I. A. para su sociedad de gananciales con su esposa Doña M. A. P. B.

3. Mandato literal: “para que se lleve a efecto lo acordado”, librando mandamiento por duplicado que el Registro debe cumplir y devolver con nota de ejecución registral.

4. Objeto: inscripción de titularidad conforme al Auto de 7-1-1991, más cancelación de la inscripción contradictoria (art. 202 LH).

5. Naturaleza jurídica: título ejecutivo forzoso (art. 517.2. 40 LEC) que actualiza la eficacia traslativa del Auto de 1991 firme, sin reabrir discusión sobre tracto sucesivo ni justificación dominical.

Tercero. Extralimitación jurídica de la calificación registral.

3.1 Frente a los mandamientos judiciales de inscripción, el art. 18 LH y la doctrina pacífica de la DGRN (15 de marzo de 1990, 27 de junio de 2024) circunscriben la calificación del Registrador a la comprobación de cuatro parámetros evaluados:

- a) Competencia objetiva: materia (expedientes de dominio, art. 199 LH),
- b) Competencia territorial: Juzgado Primera Instancia Icod de los Vinos y Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos.

c) Congruencia interna: correspondencia entre:

Los fundamentos fácticos del Auto originario (1991): cumplimiento arts. 201 y 202 LH, citaciones según el art. 201.3.^a LH e intervención Ministerio Fiscal.

Y el Fallo dispositivo: justificación dominical, inscripción a favor de los demandantes del Expediente de Dominio y cancelación inscripción contradictoria.

Identificación literal de la finca registral 2270 más orden de traslado dominical “para que se lleve a efecto lo acordado”.

d) Formalidades extrínsecas: testimonio literal protocolizado, firma jueza, fecha ejecutividad, expresión firmeza Auto 1991, desglose documentación (att. 231 EH).

3.2 Obstáculos registrales manifiestos: son supuestos tasados como:

Indeterminación radical de la finca (no concurre: finca 2270 perfectamente identificada).

Doble inmatriculación (no concurre).

Reserva derechos terceros absolutos (ej. embargo judicial incompatible) (no concurre).

3.3 Exclusión expresa de revisión material de la Resolución judicial.

La calificación registral no comprende un control de fondo sobre:

– Apreciación judicial tracto interrumpido: si concurre o no ruptura técnica (art. 208 LH); resuelto por Auto de 1991, que es firme y con informe favorable del Ministerio Fiscal.

– Corrección cauce procedimental: procedencia expediente dominio frente a título traslativo ordinario; excluido por cosa juzgada.

3.4 Vulneraciones derivadas de revisión indebida por parte del Registro de la Propiedad de Icod de Los Vinos en el ejercicio del control material sobre el fondo de la resolución judicial, que lesiona los siguientes principios:

– Vulneración del principio de separación de funciones, infringiendo la norma recogida en el art. 117.3 CE y en el art. 18 de la Ley Hipotecaria, lo que traería como consecuencia específica la sustitución de la función jurisdiccional por la administrativa: el Registrador asume indebidamente competencia para revisar la apreciación judicial sobre tracto interrumpido y corrección del cauce procesal (arts. 201-202 LH), invadiendo así la exclusiva función de los Tribunales.

– Vulneración al principio de la Tutela Judicial Efectiva, infringiendo el art. 24 CE, que traería como consecuencia la neutralización del Auto firme ejecutable, ya que su denegación impide la materialización del derecho declarado a la inscripción del nuevo titular y la cancelación contradictoria, vulnerando un derecho subjetivo consolidado.

– Vulneración al principio de preclusión absoluta/cosa juzgada, infringiendo el art. 208.8 LH y el art. 1 LH, en fraude de ley por la reapertura de cuestiones prejuzgadas (existencia de tracto interrumpido, justificación dominical) mediante una calificación que elude cauces procesales ordinarios de impugnación (que nadie ha utilizado).

– Vulneración del principio de salvaguarda judicial por infringir el art. 20 LII que trae como consecuencia jurídica específica que el Registrador ha eludido la ejecución forzosa del mandamiento librado (12/01/2026), exponiéndose a responsabilidad disciplinaria y/o civil.

Cuarto. Efectos jurídicos y régimen normativo.

4.1 Así las cosas, el efecto técnico-jurídico de la calificación impugnada configura vicio formal insanable por exceso de competencias, toda vez que el Registrador pretende

ejercer función revisora de fondo (reservada en exclusiva a la jurisdicción civil (art. 324 LH) sobre la apreciación judicial ya precluida, referente a:

- Existencia de tracto sucesivo interrumpido (art. 208 LH).
- Corrección del cauce procedimental del expediente de dominio (arts. 201 y 202 EH).
- Justificación dominical y cancelación de inscripción contradictoria.

Por tanto, la consecuencia inmediata debería ser que el Registrador reconsidere en el plazo de cinco días su calificación negativa y proceda a la inscripción solicitada, ex art. 327 LH.

Hacemos constar que la inscripción registral a favor del Sr. I. y su esposa la Sra. P. no perjudica a nadie.

La inscripción no perjudica a nadie, ni vulnera ningún derecho.

A *sensu* contrario, la denegación de la inscripción perjudica a mis mandantes y vulnera todos los derechos mencionados en este recurso.

En caso de que el Registrador de la Propiedad no rectifique su calificación negativa, procederá la nulidad de pleno derecho de la nota de calificación por invasión de competencias jurisdiccionales (art. 117.3 CE).

Para este caso concreto existen fundamentos normativos y jurisprudenciales directamente aplicables que vienen a resolver la colisión entre el control material registral y los límites tasados de la calificación registral frente a mandamientos judiciales ejecutivos en expedientes de dominio:

4.2 Régimen normativo tasado (Ley Hipotecaria).

Art. 18 LH: Calificación registral limitada.

“La calificación deberá recaer sobre los documentos presentados, su legitimación, eficacia jurídica, formalización legal de los supuestos jurídicos que documenten y requisitos demás y condiciones exigidos para su inscripción”.

Interpretación restrictiva frente a documentos judiciales: no puede alcanzar al fondo jurisdiccional ya apreciado.

Art. 20 LH: Salvaguardia judicial (arts. 1, 38 y 40 LH).

“Los asientos que se practican en virtud de resolución judicial firme quedarán bajo la salvaguardia de los Tribunales”.

Obligación de inscripción + impugnación posterior por terceros (no denegación previa).

Art. 199 y ss. LH.

Expedientes de dominio: Auto judicial firme genera título constitutivo de dominio registral (inscripción + cancelación contradictoria).

Art. 208 LH (antiguos arts. 201-202).

Requisitos del expediente de dominio, ya prejuzgados por el Auto de 1991, con expresión de cumplimiento expreso.

Art. 324 LH.

Recurso contra calificación negativa: admite revisión gubernativa (DGSJFP), pero confirma límites art. 18 IZ.

A los anteriores hechos resultan de aplicación los siguientes fundamentos jurídicos.

Fundamentos de Derecho:

I. (...)

III. Alcance de la calificación registral de documentos judiciales.

Conforme a la Ley Hipotecaria y a la doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes DGRN), la calificación registral de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limita a:

- La competencia del órgano judicial.
- La congruencia del mandamiento con el procedimiento y con el fallo en que se funda.
- Las formalidades extrínsecas del documento.

En ningún caso alcanza a la revisión del fondo de la resolución judicial ni a la de hecho y de derecho apreciados por el Órgano supondría invadir la función jurisdiccional, vulnerar el principio de separación de funciones y desconocer los efectos de cosa juzgada material de las resoluciones judiciales firmes.

IV. Título inscribible: Auto de 7 de enero de 1991, firme en Derecho.

El Auto dictado el 7 de enero de 1991, en el expediente de dominio n.º 150/1990, declara expresamente que se han cumplido los requisitos de los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, incluidas las citaciones preceptivas y la intervención del Ministerio Fiscal.

Por tanto, el dominio de la finca queda justificado a favor de Don A. I. A. para su sociedad de gananciales con su esposa Doña M. A. P. B. y debe cancelarse la inscripción contradictoria.

Estas declaraciones integran el núcleo de la función jurisdiccional y no son susceptibles de revisión por el Registrador, quien debe atenerse al mandato judicial para su reflejo registral, sin poder cuestionar la existencia o no de tracto interrumpido ni la corrección del cauce procesal elegido por el Juez.

El Registrador, en el ámbito de su función calificadora, no puede desconocer ni neutralizar esa orden de ejecución mediante una apreciación propia acerca de la procedencia del expediente de dominio tramitado décadas atrás.

V. Inadmisibilidad de oponer, en sede registral, la inexistencia de tracto interrumpido.

El argumento de la nota de calificación, relativo a que los promotores habrían adquirido directamente de los titulares registrales y que, por ello, no existiría tracto interrumpido, fue precisamente la cuestión examinada en el expediente de dominio y resuelta por el Juzgado en sentido contrario, al declarar justificado el dominio, apreciar la existencia de tracto interrumpido y acordar la reanudación del mismo con cancelación de la inscripción contradictoria.

Permitir que el Registrador niegue ahora la inscripción con base en esa misma objeción equivaldría a permitirle revisar y dejar sin efecto el criterio judicial firme, lo que resulta incompatible con los principios de tutela judicial efectiva, seguridad jurídica y salvaguarda de los asientos practicados en virtud de resolución judicial.

Si el propio Registrador afirma que los promotores del Expediente adquirieron directamente de los titulares registrales ¿qué perjuicio se podría generar con la inscripción a través del Auto judicial a favor de esos adquirentes?

VI. Doctrina de la DGSJFP.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) ha establecido doctrina constante sobre los límites de la calificación registral frente a resoluciones judiciales firmes, especialmente en expedientes de dominio y mandamientos de inscripción.

Esta jurisprudencia administrativa, vinculante para los Registradores (art. 1 LH), excluye la revisión de fondo y obliga a la práctica de asientos bajo salvaguardia judicial:

– Resolución DGSJFP (antigua DGRN) de fecha de 15 de marzo de 1990, con contenido esencial aplicado al caso: “La calificación de documentos judiciales se limita a: (1) competencia del órgano; (2) congruencia del mandamiento con fallo y procedimiento; (3) formalidades extrínsecas; (4) obstáculos registrales manifiestos. No comprende el examen del fondo de la resolución judicial, pues ello supondría sustituir el criterio del juez”.

– Resolución DGSJFP de fecha 27 de junio de 2024, con contenido esencial aplicado al caso en expediente de reanudación tracto: “El Registrador no puede revisar si efectivamente existía tracto interrumpido, pues tal apreciación corresponde al juez una vez cumplidos arts. 201-202 LH con citaciones y Ministerio Fiscal. Debe inscribir conforme al fallo firme.

– Resolución DGSJFP de 12 de junio de 2025, en el recurso interpuesto contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Puerto del Rosario n.º 1 a practicar la inscripción de un expediente para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido de parte de una finca registral: Mandamiento ejecución no reabre fondo: si el Auto originario declara justificado dominio e inmatriculación, el Registrador debe practicar el asiento sin controlar requisitos del art. 208 LH.

– Resolución DGSJFP de fecha 5 de junio de 2025. Salvaguardia judicial absoluta: “Asientos derivados de Auto firme en expediente dominio quedan bajo art. 20 LH; impugnables por terceros vía rectificación, no denegables por calificación previa”.

En consecuencia, con el debido respeto que nos merece cualquier resolución registral, recurrimos a esa Dirección General para que corrija lo que consideramos un error de interpretación del ordenamiento jurídico y de valoración del título inscribible. E interesamos de ese Órgano que proceda a revocar la calificación recurrida, estimando las pretensiones de esta parte de su demanda, dictando una Resolución ajustada a Derecho.

Por todo lo expuesto, procede y

Solicito al Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos: Que teniendo por presentado este escrito se sirva admitirlo, y tenga interpuesto recurso para ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública contra la calificación de fecha 11 de la inscripción del Auto del Juzgado de fecha 7 de enero de 1991 y, previos los trámites legales oportunos, dicte la pertinente resolución por la que acuerde:

1. La revocación de la calificación registral recurrida.
2. La estimación de las pretensiones de esta parte recogidas en el presente recurso y, en consecuencia, que se acuerde la inscripción de la finca registral 2270 a favor de Don A. I. A. para su sociedad de gananciales con su esposa Doña M. A. P. B., así como la cancelación de cualquier inscripción contradictoria.
3. Disponer que el Registro de la Propiedad devuelva debidamente cumplimentado el mandamiento en fecha 12 de enero de 2026, librado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Icod de los Vinos, con nota marginal de ejecución registral.

Con todo lo demás que resulte procedente en Derecho.»

IV

Notificada la interposición del recurso al Juzgado donde se dictó la resolución que había sido objeto de calificación, el día 26 de febrero de 2026, don F. J. F. B., letrado de la Administración de Justicia de la Plaza número 1 del Tribunal de Instancia de Icod de los Vinos, emitió escrito de alegaciones, que en realidad no eran tales, pues se limitaba a exponer los antecedentes obrantes en autos, sin entrar en el fondo del asunto para la resolución del expediente, dado que no era competencia de los tribunales de Justicia, según los términos empleados en el mismo escrito.

V

El Registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1279 y 1280 del Código Civil; 20, 40, 200, 201, 202 –estos tres artículos en su redacción anterior a 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– y 326 de la Ley Hipotecaria; la disposición transitoria única 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 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de mayo de 1988, 7 de enero y 18 de marzo de 2000, 31 de enero de 2004, 9 de septiembre de 2009, 3 de mayo de 2011, 17 de febrero de 2012, 10 de julio de 2013, 27 de marzo y 2 de octubre de 2014 y 21 de julio de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de mayo de 2021, 20 de junio de 2023 y 23 de abril de 2024.

1. En el supuesto de este expediente, se presenta en el Registro de la Propiedad testimonio de auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido de una finca, en el que se declara justificado el dominio de la misma en favor del promotor del expediente, don A. I. A., y para su sociedad legal de gananciales, constituida con doña M. A. P. B., para su inmatriculación –en palabras empleadas por el auto– en el Registro de la Propiedad mediante la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, ordenando y disponiendo asimismo el auto la cancelación de la inscripción contradictoria a que se refiere el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

Del mismo auto resulta que la finca en cuestión fue adquirida por el promotor, don A. I. A., en estado de casado con doña M. A. P. B., en virtud de compra en documento privado, que afirma que se ha extraviado, a los actuales titulares registrales.

El Registrador suspende la inscripción del referido testimonio del auto por el defecto de figurar la finca inscrita a favor de las personas de quien las adquirió por compraventa el promotor del expediente, sin que por tanto exista efectiva interrupción del tracto sucesivo.

2. Con carácter previo, es necesario examinar la cuestión relativa a un documento aportado por el recurrente con posterioridad a la interposición del recurso y que no pudo ser tenido en cuenta al realizar la calificación que es objeto de recurso.

Se trata de una diligencia de ordenación dictada el día 23 de marzo de 2026 –siendo por tanto de fecha posterior a la nota de calificación y a la interposición del recurso– por el letrado de la Administración de Justicia de la Plaza número 1 del Tribunal de Instancia de Icod de los Vinos, don F. J. F. B., de la que resulta la firmeza del auto de fecha 7 de enero de 1991 a que se refiere este expediente.

En relación con esta cuestión, hay que reiterar la consolidada doctrina de esta Dirección General, según la cual, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (*vid.*, por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 6 y 21 de junio y 11 de julio de 2018, 5 de mayo de 2021, 20 de junio de 2023 y 23 de abril de 2024 entre otras muchas).

En definitiva, el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del Registrador, sin que pueda el recurrente en el escrito de impugnación introducir nuevos elementos o presentar nuevos documentos que no se han hecho constar en el título presentado.

Es continua doctrina de esta Dirección General, basada en el citado precepto legal (*vid.*, por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de registradores de la propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (*vid.*, Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000). Y es igualmente doctrina reiterada (*vid.*, por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el Registrador, sin perjuicio de que, una vez terminado el procedimiento, pudiera ser presentado de nuevo el título, con los documentos subsanatorios o complementarios correspondientes, y así obtener una calificación nueva sobre los mismos.

Por tanto, la resolución de este expediente se limitará a los documentos que se pudieron tener en cuenta por el Registrador en el momento de la calificación. En cualquier caso, la firmeza de la resolución no había sido cuestionado por el Registrador en su nota de calificación, por lo que dicho documento aportado no tendría trascendencia para la resolución del expediente.

3. Entrando en el fondo de la cuestión a examinar, como ya declaró la Resolución de este Centro Directivo de 30 de mayo de 1988, una de las finalidades del expediente dominio, según la legislación hipotecaria, es la de servir de cauce apropiado para declarar –a los solos efectos de posibilitar la inscripción– la efectiva adquisición por el promotor del expediente del dominio invocado, pero sólo en aquellos casos en que dicha adquisición no trae causa directa de un titular inscrito, ya que uno de los requisitos básicos para que el expediente pueda cumplir su función es que se haya producido una ruptura en el tracto registral de la finca y no una sucesión de titularidades inmediatas, como aquí sucede, al haber adquirido el promotor del expediente directamente de los titulares registrales. En tal hipótesis, el problema a solventar no es el de reanudación del tracto, sino el de la falta de acreditación suficiente del acto transmisivo a favor del interesado (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), el de falta de título formal adecuado para la inscripción, el cual se logrará a través del reconocimiento y pública documentación de dicho acto voluntariamente otorgado por los transferentes o, en su caso, por los herederos de estos, o mediante la debida declaración judicial de su existencia obtenida en juicio contradictorio correctamente entablado que asegure convenientemente la tutela jurisdiccional del derecho del transmitente (artículo 24 de la Constitución y 40 de la Ley Hipotecaria).

El sistema hipotecario se apoya, entre otras premisas, en la necesaria continuidad del tracto sucesivo por medio de los asientos del Registro de manera consecutiva, tal y como se recoge en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, produciéndose las nuevas modificaciones de los mismos por la intervención directa o forzosa de los titulares registrales permitiendo o generando dichos nuevos asientos en los libros del Registro, evitando en todo caso, situaciones de indefensión de dichos titulares, en cumplimiento del principio de tutela judicial efectiva que consagra nuestra Constitución de 1978 en su artículo 24 y consecuencia, también, del principio de legitimación registral del artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

De ahí que los eventuales sistemas que no respeten la continuidad en el tracto, tales como los de reanudación del mismo, deban tener siempre la consideración de casos excepcionales y supletorios, provistos de las necesarias medidas de seguridad y cautelas que justifiquen la imposibilidad de la llevanza del Registro por los medios ordinarios, siguiendo el tracto sucesivo directo y sin salto o excepción sobre las fincas y derechos en ellas constituidos.

El procedimiento 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), la resolución de dicho procedimiento 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 procedimiento 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 en tal procedimiento puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1218 y 1225 del Código Civil y 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

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 documento calificado, puede accederse a la inscripción.

4. Como se afirmó en las Resoluciones de 2 y 23 de octubre de 2014, se considera que se produce interrupción del tracto cuando existen varios títulos pendientes de inscripción, de ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral, ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es documentar y aportar el título de adquisición.

En el caso de este expediente no se advierte una verdadera interrupción de tracto, pues el promotor del expediente ha adquirido directamente de los actuales titulares registrales.

No cabe admitir, tal como alega el recurrente, que la negativa del Registrador a inscribir el testimonio del auto presentado suponga una extralimitación de la función calificadora, limitada, en cuanto a los documentos judiciales, a los extremos que resultan del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, precisamente por darse uno de ellos, el obstáculo registral de la inexistencia de tracto sucesivo interrumpido.

5. Por otro lado, en el supuesto de este expediente el auto presentado a inscripción fue dictado el día 7 de enero de 1991.

La regulación del procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido contenida en el título VI de la Ley Hipotecaria era entonces distinta a la ahora vigente, tal como señala el Registrador en su nota de calificación. 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, que da una nueva redacción a los artículos comprendidos en dicho título VI de la Ley Hipotecaria, señala en su disposición transitoria única que: «Todos los procedimientos regulados en el título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, sólo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad».

Ahora bien, la doctrina de esta Dirección General que ha quedado expuesta es la que ya se había consolidado con anterioridad a dicha reforma de la Ley Hipotecaria.

Es más, esta doctrina ha sido elevada a rango legal por la citada Ley 13/2015, de 24 de junio, que da una nueva redacción al artículo 208 de la Ley Hipotecaria, donde actualmente se regula el expediente para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, cuya regla primera prevé que «no se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor haya de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos».

No resulta tampoco de la documentación aportada, ni se alega por el recurrente, que concurra una extraordinaria dificultad para formalizar el título público que permitiría la inscripción a favor del promotor, supuesto en que se ha admitido excepcionalmente por esta Dirección General la inscripción mediante expediente de dominio para la reanudación del tracto a pesar de haber adquirido el dominio el promotor directamente del titular registral o sus causahabientes.

Por los motivos expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación del Registrador.

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